PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUESECURITIZADORA

True Securitizadora S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22276
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE DEBÊNTURES DE COLOCAÇÃO PRIVADA EMITIDAS PELA

PACAEMBU Construtora

Pacaembu Construtora S.A.

Sociedade Anônima - CNPJ nº 96.298.013/0001-68
Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinopolis, Bauru - SP
No montante total de até,

R$ 120.000.000,00

(CENTO E VINTE MILHÕES DE REAIS)
Classificação de Risco Definitiva da Emissão: "brA+"(sf)"", atribuído pela Standard&Poor's
Código ISIN dos CRI da 139ª Série: BRAPCSCRI5S4
Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/CRI/2019/031, em 07 de outubro de 2019

EMISSÃO DE, ATÉ, 120.000 (CENTO E VINTE MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (**"CRI"**), SEM CONSIDERAR O EXERCÍCIO, TOTAL OU PARCIAL, DO LOTE ADICIONAL, TODOS NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (**"CVM"**) Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03"**), E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04"** E **"OFERTA"**, RESPECTIVAMENTE), DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, COMPANHIA ABERTA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA SANTO AMARO, Nº 48, 1º ANDAR, CONJUNTO 12, CEP 04.506-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 12.130.744/0001-00 (**"JUCESP"**) SOB O NIRE 35.300.157.648, E INSCRITA NA CVM SOB O Nº 22276 (**"EMISSORA"** OU **"SECURITIZADORA"**), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 31 DE JULHO DE 2019 (**"VALOR NOMINAL UNITÁRIO"** E **"DATA DE EMISSÃO"**, RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R$ 120.000.000,00 (CENTO E VINTE MILHOES DE REAIS), OBSERVADO QUE TAL MONTANTE PODERÁ SER AUMENTADO EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO, TOTAL OU PARCIAL, DO LOTE ADICIONAL, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELA **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, INSTITUIÇÃO INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM ENDEREÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 1.909, 25º AO 30º ANDAR, TORRE SUL, VILA NOVA CONCEIÇÃO, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 02.332.886/0011-78 ("**COORDENADOR LÍDER**"). A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA PODERÁ SER ACRESCIDA PELA EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DO COORDENADOR LÍDER, EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO), OU SEJA, EM ATÉ 24.000 (VINTE E QUATRO MIL) CRI, EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 ("**LOTE ADICIONAL**") DESDE QUE O VALOR DA EMISSÃO DAS DEBÊNTURES SEJA EQUIVALENTE À QUANTIDADE DE CRI AUMENTADA PELO EXERCÍCIO DE REFERIDA OPÇÃO.

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS NO MERCADO PELO COORDENADOR LÍDER, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SEM PREJUÍZO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) ASSUMIDO PELO COORDENADOR LÍDER.

A EMISSÃO DOS CRI FOI APROVADA EM REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2019, CUJA ATA FOI ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 16 DE AGOSTO DE 2019, SOB O Nº 444.734/19-3, E PUBLICADA NO JORNAL "DCI" E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 04 DE SETEMBRO DE 2019.

OS CRI TERÃO PRAZO DE VENCIMENTO DE 1142 (MIL, CENTO E QUARENTA E DOIS) DIAS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, VENCENDO-SE, PORTANTO, EM 15 DE SETEMBRO DE 2022.

SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SEU SALDO, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DOS DI - DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, "*OVER EXTRA-GRUPO*", EXPRESSAS NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADAS E DIVULGADAS DIARIAMENTE PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (HTTP://WWW.B3.COM.BR/PT_BR/) ("**TAXA DI**"), ACRESCIDA DE UMA SOBRETAXA EQUIVALENTE A 0,90% (NOVENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO ("**REMUNERAÇÃO DOS CRI**"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO SEU EFETIVO PAGAMENTO.

OS CRI SERÃO SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS PELO SEU VALOR NOMINAL UNITÁRIO, ACRESCIDO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI, CALCULADA *PRO RATA TEMPORIS* DESDE A PRIMEIRA DATA DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI ("**DATA DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**") ATÉ A DATA DA EFETIVA INTEGRALIZAÇÃO.

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DE 144.000 (CENTO E QUARENTA E QUATRO MIL) DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA ("**DEBÊNTURES**"), DE EMISSÃO DA **DEVEDORA** (EM CONJUNTO, "**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**"), NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.", CELEBRADO ENTRE A **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, SOCIEDADE ANÔNIMA, COM SEDE NA CIDADE DE BAURU, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, Nº 11-70, 2º ANDAR, VILA ALTINOPOLIS, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 96.298.013/0001-68 ("**DEVEDORA**"), NA QUALIDADE DE EMISSORA DAS DEBÊNTURES E A SECURITIZADORA, CONFORME ADITADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2019 ("**ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**"), REPRESENTADAS POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL, EMITIDA PELA EMISSORA ("**CCI**").
A EMISSÃO DOS CRI CONTARÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA DOUTOR RENATO PAES DE BARROS, Nº 717, 10º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 50.657.657/0001-86 ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS: (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("**MDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MÓDULO DE NEGOCIAÇÃO CETIP 21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("**CETIP 21**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3.

PODERÁ HAVER O VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NA OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES ELENCADAS NO ITEM 2.1.29 DESTE PROSPECTO, HIPÓTESE EM QUE PODERÁ SER REDUZIDO O HORIZONTE DE INVESTIMENTO DOS INVESTIDORES INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 92 A 112 DO PRESENTE PROSPECTO, BEM COMO OS ITENS "4.1" E "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À SECURITIZADORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DE EMPRESAS DO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 NA QUALIDADE DE ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

DEVEDORA

PACAEMBU Construtora

A data deste Prospecto Definitivo é 08 de outubro de 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 5
   1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA 5
   1.2. DEFINIÇÕES 6
   1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 20
   1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 21
   1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 29
   1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 30
   1.7. EXEMPLARES DESTE PROSPECTO 37
   1.8. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 38
   1.9. DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 39
   1.10. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 40
2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA 41
   2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 41
      2.1.1. Condições Precedentes 41
      2.1.2. Estrutura da Securitização 44
      2.1.3. Créditos Imobiliários 44
      2.1.4. Aprovações Societárias 45
      2.1.5. Local e Data de Emissão 45
      2.1.6. Valor Total da Emissão 45
      2.1.7. Quantidade de CRI 45
      2.1.8. Compromisso de Subscrição 45
      2.1.9. Número de Séries 45
      2.1.10. Valor Nominal Unitário dos CRI 46
      2.1.11. Classificação de Risco 46
      2.1.12. Garantia 46
      2.1.13. Forma dos CRI 46
      2.1.14. Data de Vencimento dos CRI 46
      2.1.15. *Duration* dos CRI 47
      2.1.16. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica 47
      2.1.17. Atualização Monetária 47
      2.1.18. Remuneração 47
      2.1.19. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI 49
      2.1.20. Amortização 50
      2.1.21. Preço de Integralização e Forma de Integralização 50
      2.1.22. Encargos Moratórios 50
      2.1.23. Atraso no Recebimento de Pagamentos 50
      2.1.24. Local de Pagamento 51
      2.1.25. Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI 51
      2.1.26. Prorrogação de Prazos de Pagamento 51
      2.1.27. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI 51
      2.1.28. Subscrição e Integralização dos CRI 51
      2.1.29. Procedimento de Integralização dos CRI 52
      2.1.30. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 52
      2.1.31. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 56
      2.1.32. Regime Fiduciário 57
      2.1.33. Liquidação do Patrimônio Separado 58
      2.1.34. Assembleia Geral 59
      2.1.35. Fundo de Despesas 61
      2.1.36. Despesas da Oferta e da Emissão 62
      2.1.37. Prazo de Colocação 67
      2.1.38. Público Alvo da Oferta 67
      2.1.39. Inadequação do Investimento 67
      2.1.40. Publicidade 68
      2.1.41. Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta 68
      2.1.42. Informações Adicionais 69

3. FLUXOGRAMA DA OFERTA 70
4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA 71
5. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 72
5.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES 72
5.2. TERMO DE SECURITIZAÇÃO 73
5.3. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 73
5.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 74
5.5. OUTROS CONTRATOS 74
6. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA 75
6.1. CUSTO UNITÁRIO 75
7. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 77
8. PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE 81
9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 83
10. OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA 85
11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS 86
11.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 86
11.1.1. Tipo de Contrato 86
11.1.2. Valor dos Créditos Imobiliários 86
11.1.3. Atualização Monetária 86
11.1.4. Taxa de Juros 86
11.1.5. Garantias 89
11.1.6. Cobrança dos Créditos Imobiliários 89
11.1.7. Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários 89
11.1.8. Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais 89
11.1.9. Prazo dos Créditos Imobiliários. 89
11.1.10. Finalidade dos Créditos Imobiliários 89
11.1.11. Possibilidade dos Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos 89
11.1.12. Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento 90
11.1.13. Inadimplência dos Créditos Imobiliários, Procedimentos de Cobrança e Pagamento 90
11.1.14. Procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação do lastro dos Créditos Imobiliários 90
11.1.15. Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos 91
11.1.16. Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação 91
12. FATORES DE RISCO 92
RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO 92
Política Econômica do Governo Federal 92
Efeitos da Política Anti-Inflacionária 93
Política Monetária 93
Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real 94
Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros 94
Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica 94
Ambiente Macroeconômico Internacional 95
Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora 95
A instabilidade política do Brasil pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira e sobre os negócios da Devedora, seus resultados e operações 95
RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO 96
Recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais aos Investidores Profissionais. 96
Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores Profissionais. 97
Processo de Desenvolvimento do Mercado de Capitais Brasileiro e Morosidade do Sistema Judiciário 97
RISCOS DOS CRI E DA OFERTA 97
Riscos relacionados à Tributação dos CRI 97
Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário 97

Risco de variação do Preço de Integralização a ser pago pelos Investidores 98
Risco de Liquidez 98
Quórum de deliberação em Assembleia Geral 98
Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora 98
Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes 99
Risco operacional 99
Risco relacionado à performance do lastro 99
Risco de fungibilidade 99
Risco de Vencimento Antecipado das Debêntures 100
Risco de Concentração 100
RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 100
Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora 100
O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI 101
Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários 101
Ausência de Coobrigação da Emissora 101
Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 101
Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado total ou parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização. 102
Risco de Pré-Pagamento das Debêntures 102
RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA 102
Efeitos adversos nos pagamentos das Debêntures 102
Capacidade creditícia e operacional da Devedora 102
Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora e eventuais penalidades ambientais 103
Contingências Trabalhistas e Previdenciárias de Terceirizados 103
Autorizações e Licenças 103
A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis. 104
As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção. 105
O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias. 105
As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças. 106
O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Devedora. 107
Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora. 107
Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora. 108
Parcela substancial das receitas da Devedora advém de empreendimentos cujo financiamento é contratado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV"). 108
A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência. 108
Risco decorrente da estrutura de capital da Devedora 109
Risco Relativo à Data das Demonstrações Financeiras da Devedora 109
RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO 109
Risco da existência de credores privilegiados 109
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 110
Manutenção do Registro de Companhia Aberta 110
Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por certificado de recebíveis imobiliários e do Agronegócio 110
Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 110
Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada 110
Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora 111
Risco da não realização da carteira de ativos 111

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora 111
Crescimento da Emissora e de seu capital social 112
Riscos Relativos aos Pagamentos dos CRI 112
13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 113
13.1. HISTÓRICO 113
13.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 113
13.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 114
13.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 114
13.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 115
13.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 115
13.7. REGIME FIDUCIÁRIO 115
13.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 116
14. TRIBUTAÇÃO DOS CRI 117
15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 120
15.1. SUMÁRIO DA EMISSORA 120
16. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 128
16.1. DEVEDORA 128
17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 144
17.1. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER 144
17.2. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 144
17.3. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 144
17.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA 144
17.5. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 144
17.6. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES ENTRE AS PARTES 144

ANEXOS

ANEXO 1. Estatuto Social da Emissora 147
ANEXO 2. Ata de Reunião da Diretoria da Emissora que Aprova a Emissão 173
ANEXO 3. Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 181
ANEXO 4. Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 185
ANEXO 5. Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM nº 414/04 189
ANEXO 6. Escritura de Emissão das Debêntures 193
ANEXO 7. Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures 249
ANEXO 8. Escritura de Emissão de CCI 263
ANEXO 9. Termo de Securitização 281
ANEXO 10. Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização 361
ANEXO 11. Relatório de Classificação de Risco 371
ANEXO 12. Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 379

1. INTRODUÇÃO

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como 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 as informações exigidas no Anexo III e Anexo III A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, 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 e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

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 financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 podem ser encontradas no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso).

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 Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", depois clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar por "True Securitizadora S.A.", e clicar na versão mais recente do Formulário Cadastral – Ativo).

1.2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção "Definições", salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim o exigir.

"AGE da Devedora":	Ata de assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 31 de julho de 2019, arquivada na JUCESP em 21 de agosto de 2019, sob o nº 446.859/19-9;
"Agência de Classificação de Risco":	***STANDARD&POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.***, agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86;
"Alocação dos CRI":	Significa o procedimento de alocação dos CRI no âmbito da Oferta, conforme descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 do presente Prospecto;
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia":	A Assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista no Termo de Securitização e na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 59 deste Prospecto;

"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	**MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, inscrita no CPNJ sob o nº 02.159.736/0001-32, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Jose Diniz, nº 3707, 4º andar, conjunto 42, sala A, Santo Amaro.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil;
"Banco Liquidante":	**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 CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta;
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o Nº 09.346.601/0001-25.
"B3 (Segmento CETIP UTVM)":	Segmento CETIP UTVM da B3;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n° 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;
"CETIP 21":	O ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"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", em vigor nesta data;
"Código Civil":	A Lei Federal nº 10.06, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Comissionamento":	Significa a comissão a ser paga ao Coordenador Líder, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 75 deste Prospecto;
"Compromisso de Subscrição":	O compromisso do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), dentro do Prazo Máximo de Colocação, desde que (a) cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos documentos da Oferta; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos documentos da Oferta sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (d) não ocorrência durante o Prazo Máximo de Colocação de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (e) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), conforme disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição;
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo":	A comunicação realizada pela Devedora, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data do evento, acerca de um Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Seção Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta deste Prospecto;
"Condições Precedentes"	Significa determinadas condições precedentes a serem cumpridas até a primeira Data de Integralização, conforme previstas no Contrato de Distribuição;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33390-2, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), vinculada aos CRI;
"Contas a Receber":	Significa a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras;
"Contrato de Distribuição":	"*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, na qualidade de instituição financeira contratada para a colocação e distribuição dos CRI, em 31 de julho de 2019, conforme aditado em 17 de setembro de 2019;

"Contrato de Formador de Mercado"	"*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*", celebrado em 15 de agosto de 2019, entre o Coordenador Líder, na qualidade de Formador de Mercado, e a Devedora.
"Controle", "Controlador" ou "Controlada":	Tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
"Controlada Relevante":	Significa, a qualquer tempo, uma Controlada (a) cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora (incluindo todas as demais controladas da Devedora) conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou (b) que represente 30% (trinta por cento) da receita da Devedora, conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil;
"Coordenador Líder":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados pela CCI;

"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 139ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum: todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"Custos a Apropriar":	Corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Datas de Integralização":	As datas nas quais ocorrerá a integralização dos CRI, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme disposto no Termo de Securitização e na Seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto;
"Data de Emissão da CCI":	31 de julho de 2019;
"Data de Emissão das Debêntures":	31 de julho de 2019;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 31 de julho de 2019;
"Data de Início da Remuneração dos CRI":	A primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último;
"Data de Início da Remuneração das Debêntures":	A primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
"Data de Vencimento":	15 de setembro de 2022;
"Debêntures":	Até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) debêntures objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos;
"Debenturista":	Significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência do Termo de Securitização, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI;
"Deliberação CVM 818":	A Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora":	As Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora, quando referidas indistintamente;
"Despesas":	As despesas previstas na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização e na Seção "Despesas da Oferta e da Emissão" deste Prospecto;
"Devedora":	A **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinopolis, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68;
"Dia Útil":	Significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Líquida":	Significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior;
"Dívida Total":	Significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprar/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*,

	collar ou similares relativos a taxa de juros, preço de commodities ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas "(a)" a "(h)" acima ou na alínea "(j)" abaixo de terceiro que não seja a Devedora e/ou suas Controladas que seja garantida pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, ainda que a Devedora e/ou tal Controlada Relevante não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea "(j)" será limitado ao valor de tal ativo);
"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 Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, (vi) os boletins de subscrição dos CRI, (vii) o Aviso ao Mercado, divulgado quando da divulgação do Prospecto Preliminar; (viii) os Anúncios de Início e Encerramento da oferta; e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI;
"Efeito Adverso Relevante":	Qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa causar e/ou vir a causar um efeito adverso relevante (a) na situação (econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas da Devedora e/ou de qualquer controlada; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação; e/ou (c) nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira, da Devedora, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação e/ou dos demais documentos que instruem a Oferta, conforme aplicável;
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 139ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
"Emissora" ou "Securitizadora":	**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00;
"Empreendimentos Imobiliários":	Determinados imóveis e/ou determinados empreendimentos imobiliários, cuja aquisição, construção, expansão, desenvolvimento e reforma será objeto integral da destinação dos

	recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, e conforme disposto na Seção "Destinação dos Recursos da Oferta" deste Prospecto;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento exclusivamente pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI por qualquer ato, omissão ou fato que seja de qualquer forma de responsabilidade ou imputável diretamente à Emissora, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, (i) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (ii) após decisão transitada em julgado, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado pela Devedora em 31 de julho de 2019, conforme aditado em 17 de setembro de 2019;
"Escritura de Emissão de CCI":	"*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 31 de julho de 2019 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Formador de Mercado":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Emissora, na Conta Centralizadora, do montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser retido do Preço de Integralização, e a ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão, caso necessário, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis a Pagar":	Significa o somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;
"Índices Financeiros":	Os índices financeiros a serem mantidos pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI", na página 52 deste Prospecto;
"Instrução CVM 539":	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
"Instrução CVM 384"	Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor;
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
"Instrução CVM 414":	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
"Instrução CVM 471":	Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme em vigor;
"Instrução CVM 480":	Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme em vigor;
"Instrução CVM 583":	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;
"Investida":	Significa qualquer sociedade em que a Devedora detenha participação societária;
"Investidores":	Investidores, pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas.
"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;
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei nº 9.514":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Leis Anticorrupção":	A Lei 12.529, a Lei 9.613, a Lei 12.846, o Decreto 8.420, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*) e o *UK Bribery Act*, em conjunto;
"Lote Adicional":	é a opção da Emissora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 24.000 (vinte e quatro mil) CRI, correspondente a até R$ 24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
"MDA":	o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"Medida Provisória nº 2.158-35/01":	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
"Montante Mínimo do Fundo de Despesas":	O montante equivalente aos próximos 12 (doze) meses das despesas vinculadas à Emissão, ao qual o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes da Emissão.
"Oferta":	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 414, a qual: **(i)** será destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
"Ônus":	(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior;
"Parte" ou "Partes":	Tem o significado previsto no preâmbulo;
"Participantes Especiais":	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenador Líder, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado":	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
"Período de Ausência da Taxa DI":	Significa a extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial
"Período de Capitalização":	O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive);
"Pessoas Vinculadas":	Os investidores que sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM

	400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011;
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Prazo Máximo de Colocação":	6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro;
"Preço de Integralização":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo preço de integralização continuada, conforme disposto na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Preço de Integralização e Forma de Integralização", na página 50 deste Prospecto;
"Procedimento de Alocação":	Procedimento realizado pelo Coordenador Líder para consolidação de todos os boletins de subscrição recebidos no âmbito da Oferta e a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, e (ii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos boletins de subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
"Prospecto Definitivo":	O presente prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400;
"Prospecto Preliminar":	O Prospecto Preliminar da Oferta;
"Prospectos":	Significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto;
"Receitas a Apropriar":	Corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas 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;
"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) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures

"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório Semestral":	Relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Termo de Securitização;
"Remuneração dos CRI":	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme previsto no Termo de Securitização;
"Remuneração das Debêntures":	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado Facultativo":	O resgate antecipado facultativo total ou parcial dos CRI, conforme previsto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo dos CRI" na página 56 deste Prospecto;
"Resgate Antecipado Facultativo por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária":	O resgate antecipado facultativo total dos CRI, caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados no item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo por majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária" na página 57 deste Prospecto;
"Resgate Antecipado Obrigatório":	O resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, conforme previsto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" na página 52 deste Prospecto;
"Taxa DI":	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento Cetip UTVM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/);
"Taxa SELIC":	A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC;

"Taxa Substitutiva da Taxa DI":	O novo parâmetro a ser aplicável em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a ser definido, pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, conforme disposto na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta", na página 41 deste Prospecto;
"Termo de Adesão":	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 31 de julho de 2019, conforme aditado em 17 de setembro de 2019;
"Titulares de CRI":	São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário;
"Valor Nominal Unitário":	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
"Valor Total da Oferta":	R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), podendo este valor ser aumentado em razão do Lote Adicional.

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 92 a 112 deste Prospecto, que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias dos resultados da Securitizadora ou da Devedora.

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

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

- conjuntura econômica;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e
- outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 92 a 112 deste Prospecto, bem como nas Seções "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

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

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

1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos e, em especial, a Seção "*Fatores de Risco*" constante nas páginas 92 a 112 deste Prospecto, e do Termo de Securitização, bem como, nas demonstrações financeiras da Securitizadora, as últimas informações trimestrais revisadas da Securitizadora, as Demonstrações Financeiras da Devedora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, também incluídos neste Prospecto, por referência ou como anexo.

Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções "*Características dos CRI e da Oferta*" e "*Características dos Créditos Imobiliários*" constantes nas páginas 41 e 86 deste Prospecto Definitivo.

Securitizadora ou Emissora	**TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Devedora	**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos contratos de adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.** Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Termo de Securitização e na Seção "Agente Fiduciário" deste Prospecto.
Banco Liquidante	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**
Escriturador	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A**.
Local e Data da Emissão dos CRI	Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Data de Emissão.
Agência Classificadora de Risco	A Emissora contratou a ***Standard&Poor's*** para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, e para revisão anual da classificação de risco até o vencimento dos CRI, a qual atribuiu o *rating* definitivo "'brA+ (sf)'" aos CRI.
Autorizações Societárias	A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 31 de julho de 2019, arquivada na JUCESP em 16 de agosto de 2019, sob o nº 444.734/19-3. Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, foram aprovadas na AGE da Devedora.

Debêntures	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora. A cópia Escritura de Emissão de Debêntures pode ser verificada em sua íntegra no Anexo 6 a este Prospecto Definitivo.
Créditos Imobiliários	Todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de até R$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal das Debêntures a partir da data de integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, representado pela CCI.
Número e Série da Emissão	Os CRI serão emitidos em uma única série, correspondentes a 139ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN	BRAPCSCRI5S4.
Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI o dia 31 de julho de 2019.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o exercício total do Lote Adicional.
Quantidade de CRI	Serão emitidos inicialmente 120.000 (cento e vinte mil) CRI, podendo tal quantidade ser aumentada mediante exercício total ou parcial do Lote Adicional, na forma prevista no item "Valor Total da Oferta" acima. Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito do Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.
Valor Nominal Unitário dos CRI	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão.
Lote Adicional	A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, terá a opção de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), ou seja, 24.000 (vinte e quatro mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, desde que o valor de emissão das Debêntures seja equivalente à quantidade de CRI aumentada pelo exercício de referida opção.
Data de Emissão dos CRI	31 de julho de 2019.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRI terão prazo total de 1142 (mil, cento e quarenta e dois) dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 15 de setembro de 2022, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, ou de vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Distribuição Parcial:	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, caso não sejam atingidos os requisitos para exercício do Compromisso de Subscrição, conforme abaixo descrito.
Remuneração dos CRI:	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, calculados conforme fórmula constante na página 47 deste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.
Pagamento da Amortização dos CRI	O saldo devedor do Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização e na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", na página 41 deste Prospecto.
Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.
Atualização Monetária	Não há.
Compromisso de Subscrição	O Coordenador Líder comprometeu-se a, em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), desde que (a) cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos documentos da Oferta; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos documentos da Oferta sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (iv) não ocorrência durante o Prazo Máximo de Colocação de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (v) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.
Garantias	Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização	O Preço de Integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização.

Registro para Negociação e Distribuição	Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de no CETIP 21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da B3.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do líder e do ofertante, de modo que seja assegurado que (i) o tratamento dado aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) os representantes de venda das Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. O procedimento de distribuição dos CRI pode ser verificado na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 77 deste Prospecto.
Prazo de Máximo Colocação	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto, na seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição", na página 74 deste Prospecto. Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 77 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Integralização, nos termos do Termo de Securitização. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, de Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Emissora também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento, para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e reforma de Empreendimentos Imobiliários pela Devedora e pela Investida, conforme descritos no rol taxativo do Anexo VI do Termo de Securitização, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção e manutenção e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, de Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Regime Fiduciário	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira	B3.
Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada titular de CRI.
Patrimônio Separado	O patrimônio composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e destinar-se-á exclusivamente à integralização das Debêntures e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão, nos termos do artigo 11 da Lei Nº 9.514, tratado na Cláusula 8 do Termo de Securitização.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 11.1 do Termo de Securitização: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, será admitida a participação de pessoas vinculadas, quais sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM.
Inadequação do Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 92 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.
Assembleia Geral do(s) Titular(es) de CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula Doze do Termo de Securitização. Para maiores informações, veja a Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 59 deste Prospecto.

Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção "Fatores de Risco", nas páginas 92 a 112 deste Prospecto.
Período de Reserva	Não haverá período de reserva no âmbito da Oferta.
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os boletins de subscrição apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto ao Participante Especial utilizado para subscrição e integralização dos CRI.
Eventos de Inadimplemento	Os Eventos de Inadimplemento indicados na Cláusula 6.23 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Vencimento Antecipado Automático	Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
Vencimento Antecipado Não Automático	Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá(ão) convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que após os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, mediante Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o "*duration*" remanescente (em anos) e saldo remanescente das Debêntures acrescido de remuneração até a referida data.

Resgate Antecipado Obrigatório	Ocorrendo (a) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (b) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI.
Assembleia Geral	Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.
Ausência de Coobrigação	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.
Ordem de Alocação dos Pagamentos	Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI, com base no respectivo saldo devedor; e (iv) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor.
Formador de Mercado:	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Vantagens e Restrições dos CRI	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*", nas páginas 41 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, e para a revisão anual da classificação de risco a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo "'brA+(sf)'" aos CRI. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido. A classificação de risco dos CRI será monitorada anualmente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas (observada em qualquer hipótese a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas:): (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS 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 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

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

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

- **Emissora**

  TRUE SECURITIZADORA S.A.

  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
  São Paulo – SP, CEP 01506-000
  At.: Arley Custódio Fonseca
  Tel: (11) 3071-4475
  E-mail: arley.fonseca@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
  Website: www.apicesec.com.br

  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.apicesec.com.br/emissoes/139a/ (neste website, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **Coordenador Líder**

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

  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909 – 25º ao 30º andar – Torre Sul
  CEP 04543-011, São Paulo, SP
  At.: Sr. Marcello Aragão
  Telefone: (11) 3027-2336
  E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
  Website: www.xpi.com.br
  Link para acesso ao Prospecto: www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx, neste website clicar em "CRI PACAEMBU - 139ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da True" e, então, clicar em "Prospecto".

- **Devedora**

  PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

  Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis
  Bauru – SP
  CEP: 17012-151
  At.: Guilherme Avila
  Telefone: (11) 3236-4141
  E-mail: guilherme.avila@pacaembu.com
  Website: www.pacaembu.com
  Link para acesso ao Prospecto: www.pacaembu.com/publicacoes (neste website, clicar em "Prospecto")

- **Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

  SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

  Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

  São Paulo – SP, CEP 04530-001

  At.: Emilio Alvarez

  Tel: (11) 3048-9900

  E-mail: fiduciario@slw.com.br

  Website: http://slw.com.br

  Link para acesso ao Prospecto: http://api.slw.com.br/fiduciario/avisos-importantes/

- **Banco Liquidante**

  ITAÚ UNIBANCO S.A.

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

  CEP 04344-902, São Paulo - SP

  At.: André Sales

  Tel.: (11) 2740-2568

  E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

  Website: www.itau.com.br

- **Escriturador**

  ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

  Avenida Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

  CEP 04538-132, São Paulo – SP

  Tel.: (11) 4004-3131 – Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9h às 18h)

  E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)

  Website: www.itaucorretora.com.br

- **Auditor Independente do Patrimônio Separado**

  MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES

  Avenida Vereador Jose Diniz, nº 3707, 4º andar, conjunto 42, sala A

  São Paulo - SP

  At.: Edilson Pereira Lima

  Tel.: (11) 5561-2230

  E-mail: mssp@msbrasil.com.br

  Website: www.msbrasil.com.br

- **Agência Classificadora de Risco**

  STANDARD&POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.

  Av. Brigadeiro Faria Lima, 201 – 24º andar-A

  CEP 05426-100 - São Paulo - SP

  At.: Verônica Bellini

  Tel.: (11) 3039-9706

  E-mail: veronica.bellini@spglobal.com

  Website: www.spglobal.com

- **Assessor Legal do Coordenador Líder**
  ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI ADVOGADOS
  Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365
  CEP 05407-003, São Paulo - SP
  At.: Ronaldo Ishikawa
  Telefone: (11) 5102-5400
  E-mail: rish@i2a.legal
  Website: www.i2a.legal

- **Assessor Legal da Devedora**
  STOCCHE FORBES ADVOGADOS
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100 - 10º andar
  CEP 04538-132, São Paulo - SP
  At.: Marcos Ribeiro
  Tel.: (11) 3755-5400
  E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br
  Website: www.stoccheforbes.com.br

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, encontram-se anexas a este Prospecto, na forma do Anexo 3 e do Anexo 4.

1.6.4. **Prestadores de Serviço da Oferta**

Breve Histórico do Coordenador Líder e Formador de Mercado

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora. Em renda fixa, o Coordenador Líder possui aproximadamente R$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das ofertas de (i) FIDC Angá Sabemi Consignados II, com valor de R$128.000.000,00 (cento e vinte e oito milhões de reais), (ii) CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King, com valor de R$ 102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais), (iii) CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste, com valor de R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), e (iv) Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins, com valor de R$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).

Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da (i) Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal, com valor de R$ 232.000.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões de reais), (ii) Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding, com valor de R$ 111.000.000,00 milhões de reais, (iii) CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL, com valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e (iv) CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado, com valor de R$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais).

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: (i) Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V, com valor de R$194.000.000,00 (cento e noventa e quatro milhões de reais), (ii) CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira, com valor de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), (iii) CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King, com valor de R$202.000.000,00 (duzentos e dois milhões de reais), (iv) CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado, com valor de R$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), (v) Cotas Seniores do FIDC Credz, com valor de R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), e (vi) Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6, com valor de R$43.500.000,00 (quarenta e três milhões e quinhentos mil reais).

Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do (i) CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento, no valor de R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), (ii) CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi, no valor de R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), (iii) CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale, no valor de R$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), (iv) CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan, no valor de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), (v) CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen, no valor de R$675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), (vi) CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), (vii) CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho, no valor de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), (viii) CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado, no valor de R$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), (ix) Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar, no valor de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), (x) Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa, no valor de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), (xi) Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP, no valor de R$588.000.000,00 (quinhentos e oitenta e oito milhões de reais), (xii) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás, no valor de R$675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do (i) CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI, no valor de R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), (ii) CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe, no valor de R$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), (iii) CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela, no valor de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), (iv) CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV, no valor de R$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), (v) CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce, no valor de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), (vi) CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais, no valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), (vii) CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia, no valor de R$198.000.000,00 (cento e noventa e oito milhões de reais), (viii) Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A, no valor de R$398.000.000,00 (trezentos e noventa e oito milhões de reais), (ix) Debênture, em Duas Séries, da Movida, no valor de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), (x) Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A, no valor de R$458.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito milhões de reais), (xi) CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus, no valor de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A., no valor de R$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), (xii) CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva, no valor de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), e (xiii) CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce, no valor de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da (i) Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn e Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A., no valor de R$374.000.000,00 (trezentos e setenta e quatro milhões de reais), (ii) CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga, no valor de R$944.000.000,00 (novecentos e quarenta e quatro milhões de reais), (iii) CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria, no valor de

R$941.000.000,00 (novecentos e quarenta e um milhões de reais), (iv) Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A., no valor de R$650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta milhões de reais), (v) Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A., no valor de R$1.615.000,00 (um milhão seiscentos e quinze mil reais), (vi) Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern, no valor de R$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), (vii) Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte, no valor de R$390.000.000,00 (trezentos e noventa milhões de reais) (viii) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A., no valor de R$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais).

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A, no valor de R$ 1.400.000.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), (ii) FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour, no valor de R$475.000.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco milhões de reais), (iii) Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa, no valor de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), (iv) Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos, no valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), (v) FII em série única da 4ª Emissão da VINCI, no valor de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), (vi) FII em série única da 1ª Emissão da XP Log, no valor de R$367.000.000,00 (trezentos e sessenta e sete milhões de reais), (vii) CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho, no valor de R$287.000.000,00 (duzentos e oitenta e sete milhões de reais), (viii) CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe, no valor de R$255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), (ix) CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela, no valor de R$395.000.000,00 (trezentos e noventa e cinco milhões de reais), (x) CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda, no valor de R$266.000.000,00 (duzentos e sessenta e seis milhões de reais).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R$240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou até o mês de Abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em distribuição.

Breve Histórico do Agente Fiduciário e Custodiante

A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. atua como agente fiduciário, devidamente autorizado pelo BACEN, há mais de 30 anos. Representando e fiscalizando a comunhão dos investidores frente à companhia emissora. O Departamento de Operações Estruturadas associado ao Técnico e à experiência dos sócios garante excelência na atuação de emissões públicas ou privadas que envolvam: (i) controle de recebíveis; (ii) monitoramento de contas vinculadas; (iii) *covenants* financeiro e legal; (iv) garantia hipotecária, penhor de ações e outros; (v) conversíveis ou simples; (vi) permutáveis e não permutáveis; (vii) pagadora de prêmios; (viii) participativas, mas não se limitando a estas. Sob a responsabilidade do Agente Fiduciário e Custodiante estão as seguintes tarefas: (a) análise de instrumentos legais (atas, escrituras, contratos acessórios de garantia, entre outros); (b) auxílio nos trabalhos de aprovação da CVM; (c) utilização de sistemas informatizados para distribuição de informações, entre outras atribuições.

Breve Histórico do Banco Liquidante

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos. O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada.

Breve Histórico do Escriturador

A Itaú Corretora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de *Home Broker*, com o site www.itaucorretora.com.br.

A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da Institutional Investor e extensa cobertura de companhias de capital aberto.

Breve Histórico do Auditor Independente do Patrimônio Separado

A Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores e Contadores é uma das maiores redes de auditoria, consultoria e outsourcing do mundo, composta por 260 (duzentas e sessenta) firmas independentes em 112 (cento e doze) países e uma comunidade profissional de mais de 30.000 (trinta mil) pessoas. É a 11ª (décima primeira) no ranking da atividade, com faturamento anual de US$ 3.06 bilhões. Foi fundada em 1907 na cidade de Londres e chegou ao Brasil em 1997, expandindo-se para importantes cidades brasileiras. A função do auditor consiste na análise independente sobre informações financeiras ou operações específicas além de suas demonstrações financeiras.

Breve Histórico da Agência Classificadora de Risco

Com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, e com 28 (vinte e oito) escritórios em todo o mundo e uma história de mais de 150 anos, a S&P Global Ratings oferece inteligência de mercado de alta qualidade na forma de ratings de crédito, análise e artigos.

1.7. EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais Investidores que leiam este Prospecto 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 do Coordenador Líder indicados na Seção "*Identificação da Emissora, do Agente fiduciário, do Coordenador Líder, dos assessores legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta*" constante na página 30 deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou websites da CVM e B3, conforme indicados abaixo:

- **CVM**

  Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ ou
  Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP
  Website: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", clicar em "True Securitizadora", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **B3**

  Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar – Centro
  CEP 01010-901 – São Paulo, SP
  Website: http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Empresas", e depois selecionar "True Securitizadora S.A." e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

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

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas 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 o prospecto preliminar, 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) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta 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) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; 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 no Prospecto e no Termo de Securitização.

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

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta 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, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do prospecto preliminar da Oferta e do prospecto definitivo da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização.

1.10. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

(i) verificou 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 Prospecto e no Termo de Securitização;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta, o presente Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(iv) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(v) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(vi) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 5 da Instrução CVM 583.

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.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1.1. **Condições Precedentes**

Condições descritas no item 3.1 do Contrato de Distribuição, que devem ser previamente atendidas, para que o Coordenador Líder cumpra com as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Distribuição:

(i) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;

(ii) Acordo entre as partes quanto à estrutura da Oferta, do lastro, dos CRI 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;

(iii) Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(iv) Manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;

(v) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "A" por Agência de *Rating*;

(vi) Contratação de Formador de Mercado;

(vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de lastro dos CRI, o Contrato de Distribuição, ato societário competente na forma do Estatuto Social, aprovando a realização da Emissão e da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, 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 *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à data de liquidação;

(ix) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais;

(x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up e circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como conforme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xiv) Obtenção pela Devedora, pela Emissora, 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 junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Devedora;

(xv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvi) Manutenção do setor de atuação da Devedora e da Emissora, 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;

(xvii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada que represente 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora ("Controladas Relevantes"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes, em qualquer operação isolada ou série de operações, em decorrência da qual a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes deixem de ser controladas, direta ou indiretamente, pelos seus atuais acionistas controladores, isoladamente ou em conjunto com outros acionistas;

(xviii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento;

(xix) 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 Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xx) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de Devedora e qualquer de suas Controladas Relevantes; (ii) pedido de autofalência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou

de qualquer de suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora e/ou por qualquer de 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 (v) ingresso pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxi) Cumprimento pela Devedora e pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 400/03 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxii) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiii) Recolhimento, pela Devedora, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxiv) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxv) 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 de suas controladas;

(xxvi) 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;

(xxvii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxviii) Rigoroso cumprimento pela Devedora e qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) Autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) Acordo entre a Devedora, a Emissora 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;

(xxxi) Não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no termo de securitização dos CRI ou no lastro dos CRI;

(xxxii) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e

(xxxiii) Instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

2.1.2. **Estrutura da Securitização**

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

2.1.3. **Créditos Imobiliários**

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que contam com as características descritas na seção "Características Gerais dos Créditos Imobiliários", na página 86 deste Prospecto.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Nona do Termo de Securitização.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial do Lote Adicional, isto é, em até 24.000 (vinte e quatro mil) CRI.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, (i) a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

2.1.4. **Aprovações Societárias**

A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 31 de julho de 2019, arquivada na JUCESP em 16 de agosto de 2019, sob o nº 444.734/19-3. Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, foram aprovadas na AGE da Devedora.

2.1.5. **Local e Data de Emissão**

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI o dia 31 de julho de 2019.

2.1.6. **Valor Total da Emissão**

O Valor Total da Emissão é de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até R$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o exercício total do Lote Adicional.

2.1.7. **Quantidade de CRI**

Serão emitidos até 120.000 (cento e vinte mil) CRI, podendo tal quantidade ser aumentada mediante exercício total ou parcial do Lote Adicional, na forma prevista no item "Valor Total da Oferta" acima. Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito do Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.

2.1.8. **Compromisso de Subscrição**

O Coordenador Líder comprometeu-se a, em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), desde que (a) cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos documentos da Oferta; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos documentos da Oferta sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (iv) não ocorrência durante o Prazo Máximo de Colocação de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (v) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

2.1.9. **Número de Séries**

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 139ª (centésima trigésima nona) Série da 1ª Emissão da Emissora.

2.1.10. **Valor Nominal Unitário dos CRI**

O Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (um mil reais).

2.1.11. **Classificação de Risco**

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, e para a revisão anual da classificação de risco a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo "'brA+(sf)'" aos CRI. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido. A classificação de risco dos CRI será monitorada anualmente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas (observada em qualquer hipótese a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas:): (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS 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 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

2.1.12. **Garantia**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI 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 contraídas em razão da Emissão.

2.1.13. **Forma dos CRI**

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

2.1.14. **Data de Vencimento dos CRI**

Os CRI vencerão em 15 de setembro de 2022, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo.

2.1.15. ***Duration* dos CRI**

Os CRI tem *duration* de 36 (trinta e seis) meses.

2.1.16. **Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.1.17. **Atualização Monetária**

Não haverá atualização monetária para os CRI.

2.1.18. **Remuneração**

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou, até a data do seu efetivo pagamento.

A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;
k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e
TDIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
FatorSpread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = 0,9000 (nove décimos); e
n = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

O cálculo da Remuneração da, está sujeito às seguintes observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(i) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 16 (dezesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 12 (doze), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze), 15 (quinze) e 16 (dezesseis) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles;

(ii) a Remuneração dos CRI será sempre paga após 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso;

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

(i) Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de um Período de Ausência da Taxa DI, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização.

2.1.19. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

2.1.20. **Amortização**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ou, conforme o caso, na data de pagamento decorrente do vencimento antecipado das Debêntures ou de seu resgate antecipado.

2.1.21. **Preço de Integralização e Forma de Integralização**

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo certo que, do Preço de Integralização, serão realizadas as retenções já autorizadas para fim de constituição do Fundo de Despesas e para o pagamento das Despesas Flat. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação (conforme abaixo definido) (cada uma, "Data de Integralização")

Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, devendo o Investidor que houver subscrito o CRI integralizá-lo pelo Preço de Integralização.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

2.1.22. **Encargos Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento exclusivamente pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI por qualquer ato, omissão ou fato que seja de qualquer forma de responsabilidade ou imputável diretamente à Emissora, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, (i) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (ii) após decisão transitada em julgado, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso.

2.1.23. **Atraso no Recebimento de Pagamentos**

O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

2.1.24. **Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

2.1.25. **Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI**

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

2.1.26. **Prorrogação de Prazos de Pagamento**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 16:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

2.1.27. **Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI**

Caberá aos Titulares de CRI o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como à negociação dos CRI; (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e (iii) os tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "Tributação dos CRI", na página 117 deste Prospecto, observado o disposto na seção "Despesas da Oferta e da Emissão", na página 62 deste Prospecto.

2.1.28. **Subscrição e Integralização dos CRI**

Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, sendo que os pedidos de subscrição dos CRI recebidos em uma mesma Data de Integralização, deverão ser considerados pela ordem cronológica de sua formalização pelos Investidores.

2.1.29. **Procedimento de Integralização dos CRI**

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

2.1.30. **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**

Ocorrendo (a) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (b) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3.

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

(ii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de quaisquer instrumentos financeiros a que a Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora) esteja sujeita em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas. Consideram-se "instrumentos financeiros" todas e quaisquer obrigações contraídas nos mercados financeiro e de capitais, incluindo quaisquer empréstimos ou financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil, leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, bem como os passivos decorrentes de instrumentos derivativos, fianças bancárias e cartas de crédito;

(iii) vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) (a) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (b) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (c)

decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; (e) liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, nos termos da legislação aplicável;

(v) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada, de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, que venha a ser julgada inválida, nula ou ineficaz;

(viii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa que não as previstas na alínea acima, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

(ix) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada;

(x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xi) alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Controlada Relevante;

(xii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(xiii) cisão, fusão, incorporação, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante que resulte em alteração de controle, em decorrência da qual a Devedora deixe de ser controlada direta ou indiretamente pelas pessoas físicas que atualmente detém o controle acionário da Emissora;

(xiv) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xvi) criação de ônus ou gravames sobre quaisquer ativos, bens, direitos ou receitas da Devedora que representem mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Devedora conforme último demonstrativo financeiro auditado disponível; e

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 6.23.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Oferta de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(ii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

(iii) amortização de ações de emissão da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora (conforme definido abaixo) relativas ao último exercício social encerrado;

(iv) aquisição pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante de novos ativos que agreguem novos negócios não relacionados com as atividades atualmente exercidas pela Devedora na data de formalização da presente Escritura de Emissão;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

(vi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial por quaisquer terceiros, e que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias úteis;

(vii) não observância, pela Devedora, dos Índices Financeiros, quais sejam:

(a) quociente entre (i) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar, pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora, apurado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, que deverá ser inferior a 0,5 (cinco décimos), a ser apurado pela Devedora semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora; e

(b) quociente entre (i) Contas a Receber + Estoque + Receitas a Apropriar, pela (ii) Dívida Líquida + Custos a Apropriar, que não deverá ser inferior a 0 (zero) ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Devedora semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora.

Adicionalmente, tão logo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário tomem ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 6.23.4 da Escritura de Emissão de Debêntures previstos acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovado o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item "(i)" acima) ou realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item "(ii)" acima). Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui

estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, formalizará a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* 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 de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.23 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures e o pagamento dos valores devidos pela Devedora, não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

Os Titulares de CRI tem ciência de que, no caso de decretação do Resgate Antecipado Obrigatório, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

2.1.31. **Resgate Antecipado Facultativo dos CRI**

A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que após os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o "*duration*" remanescente (em anos) e saldo remanescente das Debêntures acrescido de remuneração até a referida data,, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto no item 6.1.1. do Termo de Securitização.

2.1.31.1. *Resgate Antecipado Facultativo por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária*

Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados no item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

2.1.32. **Regime Fiduciário**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no Anexo I ao Termo de Securitização.

A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelo Fundo de Despesas, e será destinado especificamente à integralização dos Créditos Imobiliários e ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica. **Para tanto, vide o disposto na seção "Fatores de Risco", mais especificamente em "Risco da existência de credores privilegiados", na página 109 deste Prospecto.**

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta — Despesas da Oferta e da Emissão", na página 62 deste Prospecto.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que: a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante; b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que

serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI, com base no respectivo saldo devedor; e (iv) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor.

2.1.33. **Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

(a) 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;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na seção "Assembleia Geral" na página 59 deste Prospecto, na Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização e na Lei nº 9.514, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia Geral deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nos itens "a" a "d" acima.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

2.1.34. **Assembleia Geral**

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

A Assembleia Geral poderá ser convocada: a) pelo Agente Fiduciário; b) pela Emissora; c) pela CVM; ou d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Emissora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI,

comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente aos Devedores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização), no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

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

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

a) ao representante da Emissora;
b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
c) à pessoa designada pela CVM.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou em qualquer convocação subsequente por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

As propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e previsão de amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de liquidação

do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de vencimento antecipado; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures dependerão de aprovação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

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

As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.truesecuritizadora.com.br e/ou www.dci.com.br, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

2.1.35. **Fundo de Despesas**

Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Emissora no âmbito da Oferta, na Conta Centralizadora ("Fundo de Despesas**"**). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de

Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas *Flat*"), a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização.

2.1.36. **Despesas da Oferta e da Emissão**

As Despesas serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado, em caso de inadimplemento pela Devedora

(i) custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$ 300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o

Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (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;

(f) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$ 11.184,00 (onze mil, cento e oitenta e quatro reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, em conjunto com a Emissora;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao

Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b), (c) e (d) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI no montante equivalente a R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL,

PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(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;

(viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(ix) custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, à CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Emissora ao Coordenador Líder e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Devedora pela Emissora.

As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização anual do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI, observado que, para fins desta cláusula, as despesas acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Emissora.

Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Devedora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo da cláusula 9.8 do Termo de Securitização, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora..

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 Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora. 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 Emissora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

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

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpram com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

2.1.37. **Prazo de Colocação**

O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

O Coordenador Líder deverá remeter à CVM, mensalmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, a partir da divulgação do Anúncio de Início, e até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Anexo VII da Instrução CVM 400.

2.1.38. **Público Alvo da Oferta**

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, quais sejam, pessoas físicas e jurídicas fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas.

2.1.39. **Inadequação do Investimento**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 92 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", na página 92 deste Prospecto, e os itens 4.1 e 5.1. do Formulário de Referência da Emissora.**

2.1.40. **Publicidade**

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto acima não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - Módulo IPE.

2.1.41. **Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da 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 o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

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, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em

favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Mediante solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

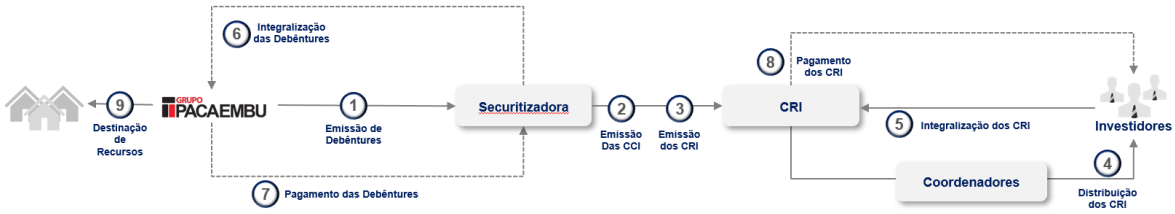
Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

2.1.42. **Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à B3.

3. FLUXOGRAMA DA OFERTA

Abaixo, fluxograma ilustrativo de todas as etapas da Oferta:



(1) A Devedora emitirá as Debêntures, que serão subscritas pela Emissora;

(2) A Emissora emitirá a CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;

(3) A Emissora realizará a emissão dos CRI, com instituição do Regime Fiduciário, com lastro nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, nos termos do Termo de Securitização a ser celebrado;

(4) Os CRI serão distribuídos no mercado de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder aos Investidores por meio de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400;

(5) Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores;

(6) Com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, observado o cumprimento das demais condições previstas no Termo de Securitização, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures à Devedora;

(7) A Devedora efetuará o pagamento de remuneração e amortização dos Créditos Imobiliários nas Contas dos Patrimônios Separados;

(8) Os CRI são remunerados e amortizados através dos eventos de juros e amortização das Debêntures; e

(9) Destinação dos recursos captados. Nos termos do "Anexo II" da Escritura de Emissão das Debêntures, os recursos captados pela Devedora serão aplicados nos seguintes Empreendimentos Imobiliários, de acordo com as respectivas destinações e percentuais constantes da tabela a seguir:

Nome do Empreendimento	Proprietário:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Orçamento Total (1)	Valores Gastos (2)	Valores a serem gastos	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função de outros CRI emitidos, se for o caso.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão (3)
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	42.060.583	0	42.060.583	0	29,3%	35.201.298
Vida Nova Araras	MIGUEL FAZANELLA FILHO	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	51.688.087	0	51.688.087	0	36,0%	43.258.739
Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem Limpa/Bauru-SP	setembro-19	março-21	49.634.393	0	49.634.393	0	34,6%	41.539.963

Nome do Empreendimento	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:			
			2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021
Vida Nova São Carlos	35.201.298	29,3%	13,0%	81,5%	5,4%	0,0%
Vida Nova Araras	43.258.739	36,0%	2,2%	49,9%	44,5%	3,4%
Vida Nova Bauru	41.539.963	34,6%	7,1%	46,8%	41,5%	4,5%

(1) Apresentado valor de Orçamento Total para execução da obra. Não considerado orçamento de investimento no desenvolvimento e em despesas com Marketing e Comercial.

(2) Gastos inerentes a execução da obra com data até 31/7/2019.

(3) Valores relativos a gastos a serem incorridos com as obras de construção dos empreendimentos (custos de construção), não compreendendo quaisquer valores relativos ao preço de aquisição dos respectivos terrenos ou a quaisquer reembolsos de despesas anteriormente incorridas.

4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1][2]
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	24/06/2019
2.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início do *Roadshow*	19/09/2019
3.	Registro da Oferta pela CVM	07/10/2019
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/10/2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início	08/10/2019
6.	Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI[3]	09/10/2019
7.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento[4]	06/04/2020
8.	Data Máxima de Início de Negociação dos CRI na B3[5]	06/04/2020

(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 e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 68 deste Prospecto.

(3) Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

(4) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

(5) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

5. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam:

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

5.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

Por meio da Escritura de Emissão das Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Emissora, a Devedora emitiu 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) Debêntures, no dia 31 de julho de 2019, com o valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), que serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

A emissão das Debêntures será realizada em única série e poderá ser reduzida proporcionalmente em 20% (vinte por cento), com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Devedora, caso a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, não sendo exercido o Lote Adicional.

As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

As Debêntures serão da espécie quirografária.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 139ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem distribuídos no âmbito da Oferta.

As Debêntures terão prazo de vencimento de 1140 (mil, cento e quarenta) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 13 de setembro de 2022.

As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures,

nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, 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 Créditos Imobiliários, delineia 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 9.514 e das Instruções CVM 583 e 414.

5.3. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrada, entre a Emissora e o Custodiante, a Emissora emitiu a CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais).

O Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Despesas da Oferta e da Emissão", na página 62 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação na B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação ao Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

5.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedor, na qualidade de interveniente anuente, estabelece os termos e as condições para a realização da distribuição pública, pelo Coordenador Líder, dos 120.000 (cento e vinte mil) CRI, cada um com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação.

5.5. OUTROS CONTRATOS

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Súmula de Classificação de Risco anexa a este Prospecto.

A classificação de risco da Oferta deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada anualmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM nº 414/04.

6. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

6.1. CUSTO UNITÁRIO

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição dos CRI objeto desta Oferta:

Comissões e Despesas	Valor Total (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais (1)	**R$3.054.786,94**	**R$23,00**	**2,3000%**
Comissão de Coordenação (1a)	R$600.000,00	R$5,00	0,5000%
Comissão de Estruturação (1b)	R$480.000,00	R$4,00	0,4000%
Prêmio de Compromisso de Subscrição (1c)	R$240.000,00	R$2,00	0,2000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (1d)	R$1.440.000,00	R$12,00	1,2000%
Impostos (*Gross up*) (1f)	R$294.786,94	R$2,46	0,2457%
Registros CRI	**R$139.268,54**	**R$1,16**	**0,1161%**
CVM	R$72.809,16	R$0,61	0,0607%
B3 - Pré Registro	R$14.637,85	R$0,12	0,0122%
B3 - Sistema B3	R$3.355,20	R$0,03	0,0028%
B3 - Taxa de Distribuição (MDA)	R$1.842,49	R$0,02	0,0015%
Registro CCI na B3	R$11.184,00	R$0,09	0,0093%
ANBIMA	R$35.439,84	R$0,30	0,0295%
Prestadores de Serviço do CRI	**R$838.332,81**	**R$6,99**	**0,6986%**
Securitizadora (Implantação)	R$73.157,01	R$0,61	0,0610%
Securitizadora (Manutenção - Mensal)	R$3.095,10	R$0,03	0,0026%
Agente Fiduciário (implantação)	R$11.817,67	R$0,10	0,0098%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R$11.817,67	R$0,10	0,0098%
Custodiante (Implantação)	R$3.376,48	R$0,03	0,0028%
Custodiante (Manutenção – Anual)	R$5.627,46	R$0,05	0,0047%
Agência de Classificação de Risco (2a)	R$83.380,00	R$0,69	0,0695%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - Anual) (2b)	R$68.220,00	R$0,57	0,0569%
Escriturador (Implantação)	R$4.800,00	R$0,04	0,0040%
Escriturador (Manutenção - Anual)	R$4.800,00	R$0,04	0,0040%
Auditoria do Patrimônio Separado	R$3.241,42	R$0,03	0,0027%
Auditores Independentes	R$226.000,00	R$1,88	0,1883%
Advogados Externos	R$280.000,00	R$2,33	0,2333%
Avisos e Anúncios da Distribuição	R$50.000,00	R$0,42	0,0417%
Formador de Mercado (Mensal)	R$9.000,00	R$0,08	0,0075%
Outras	**R$50.000,00**	**R$0,42**	**0,0417%**
Custo Total	**R$4.082.388,29**	**R$34,02**	**3,40%**
Valor Líquido para Emissora	**R$ 115.917.611,71**		

(1a) A comissão de Coordenação será de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.
(1b) A comissão de Estruturação será de 0,40% (quarente centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.

(1c) O Prêmio de Compromisso de Subscrição será de 0,20% (vinte centésimos por cento), incidente sobre o montante total da Oferta, calculado com base no Preço de Integralização independentemente do exercício do Compromisso de Subscrição.
(1d) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será calculada da seguinte forma: 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores, calculado com base no seu preço de subscrição atualizado.
(1e) A comissão de Sucesso será de 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização e só será devida a partir do momento em que a totalidade da oferta base houver sido integralizada.
(1f) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS.
(2a) Custo de implantação da Agência de Classificação de Risco é de USD22.000 (vinte e dois mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)
(2b) Custo de manutenção da classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco é de USD 18.000,00 (dezoito mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)

7. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Características Gerais

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400. A relação de Participantes Especiais poderá ser obtida com o Coordenador Líder.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI conforme plano de distribuição acordado com a Emissora, o qual será adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

O Coordenador Líder poderá levar em conta, para fins de colocação dos CRI, as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

Os Investidores deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos.

Período de Reserva

Não haverá período de reserva no âmbito da Oferta.

Início da Oferta

A Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder e/ou as Participantes Especiais da Oferta pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, nos termos da Deliberação CVM 818, sendo certo que referidos materiais serão encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após a sua utilização.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos prospectos da Oferta e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, (exceto pelas informações sobre a Emissora, o Coordenador Líder e os demais participantes que não tenham sido prestadas pela Devedora) de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos prospectos da Oferta.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observada o disposto na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

Durante o Prazo Máximo de Colocação, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento ("Alocação dos CRI"):

(i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada Boletim de Subscrição, assinado por cada subscritor dos CRI objeto da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) caso os Boletins de Subscrição sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um Boletim de Subscrição, os respectivos Boletins de Subscrição serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; e

(v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, poderão ser aceitos Boletins de Subscrição de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional) na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento da respectiva parcela do Preço de Integralização.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação da totalidade dos CRI emitidos, considerada a possibilidade do exercício ou não da Opção de Lote Adicional; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento.

Datas de Integralização

A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Planos de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

Regime de Melhores Esforços de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição.

Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP 21, por valor acima ou abaixo do seu Preço de Integralização efetivamente pago pelo Coordenador Líder nas respectivas hipóteses, sem qualquer restrição, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de Participantes Especiais, participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de ordens, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras. Mediante prévia autorização da CVM, o Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para participar da Oferta após a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e até o fim do Prazo Máximo de Colocação, observado que qualquer alteração na relação de Participantes Especiais neste período será informada por meio de comunicado ao mercado divulgado nos termos do item "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Publicidade", na página 68 deste Prospecto, observado, conforme aplicável, o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

8. PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; (c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no Termo de Securitização.

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se a Emissora sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das

respectivas funções; e (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta — Assembleia Geral", na página 59 deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados.

Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta — Assembleia Geral", na página 59 deste Prospecto.

Custodiante

A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

Agência de Classificação de Risco

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão anual da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo "'brA+ (sf)'" aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada anualmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; ou (ii) a FITCH RATINGS 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 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagar à Devedora o Preço de Integralização das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e, por consequência, tais recursos não impactarão a situação patrimonial e os resultados da Emissora. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício total ou parcial do Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Emissora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

A Devedora e qualquer Investida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeram-se a direcionar os recursos decorrentes da integralização das Debêntures, diretamente, à aquisição e/ou construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Empreendimentos Imobiliários listados abaixo e no Anexo VI do Termo de Securitização, até a data de vencimento das Debêntures:

Nome do Empreendimento	Proprietário:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Orçamento Total (1)	Valores Gastos (2)	Valores a serem gastos	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função de outros CRI emitidos, se for o caso.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão (3)
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	42.060.583	0	42.060.583	0	29,3%	35.201.298
Vida Nova Araras	MIGUEL FAZANELLA FILHO	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	51.688.087	0	51.688.087	0	36,0%	43.258.739
Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem Limpa/Bauru-SP	setembro-19	março-21	49.634.393	0	49.634.393	0	34,6%	41.539.963

Nome do Empreendimento	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:			
			2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021
Vida Nova São Carlos	35.201.298	29,3%	13,0%	81,5%	5,4%	0,0%
Vida Nova Araras	43.258.739	36,0%	2,2%	49,9%	44,5%	3,4%
Vida Nova Bauru	41.539.963	34,6%	7,1%	46,8%	41,5%	4,5%

(1) Apresentado valor de Orçamento Total para execução da obra. Não considerado orçamento de investimento no desenvolvimento e em despesas com Marketing e Comercial.

(2) Gastos inerentes a execução da obra com data até 31/7/2019.

(3) Valores relativos a gastos a serem incorridos com as obras de construção dos empreendimentos (custos de construção), não compreendendo quaisquer valores relativos ao preço de aquisição dos respectivos terrenos ou a quaisquer reembolsos de despesas anteriormente incorridas.

A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio das Debêntures para a respectiva Investida, conforme porcentagem indicada no Anexo VI ao Termo de Securitização e tomar todas as providências para que ela os utilize nos Empreendimentos Imobiliários. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para a Investida por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) mútuo.

Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de sua emissão.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo VII ao Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, em todo caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até os dias 15 de junho e 15 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e enviar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, entre eles, o cronograma de avanço de obras, assim como todo e qualquer documento que comprove a transferência dos recursos obtidos com a Emissão pela Devedora para as Investidas, em especial: (i) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre aumento de capital; (ii) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) contrato de mútuo, conforme o caso.

Nos termos previstos no parágrafo acima, a comprovação, pela Devedora, da destinação dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures deverá se dar até a Data de Vencimento.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário e a Emissora serão responsáveis por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na relação exaustiva constate do Anexo VI ao Termo de Securitização, sendo certo que o Agente Fiduciário irá se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

A data limite para a efetiva destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures é a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo resgate antecipado dos CRI ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures perdurarão até o vencimento original dos CRI ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

Adicionalmente, a Devedora se obrigou a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

10. OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com o Coordenador Líder e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras.

11. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS

Os CRI serão lastreados pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, representados integralmente pela CCI.

11.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

11.1.1. *Tipo de Contrato*

A Escritura de Emissão de Debêntures.

11.1.2. *Valor dos Créditos Imobiliários*

O saldo devedor dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), com o valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, não sendo exercido o Lote Adicional, a quantidade de Debêntures prevista acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente em 20% (vinte por cento), com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Emissora, de assembleia geral de debenturistas, e/ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI, para ratificar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, quais sejam, 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures e R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), respectivamente, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários serão acrescidos da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures.

11.1.3. *Atualização Monetária*

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

11.1.4. *Taxa de Juros*

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e

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

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = 0,9000 (nove décimos); e

n = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

O cálculo da Remuneração está sujeito às seguintes observações:

o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 12 (doze), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles;

a Remuneração dos CRI será sempre paga após 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso;

Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

11.1.5. *Garantias*

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os Créditos Imobiliários e/ou os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

11.1.6. *Cobrança dos Créditos Imobiliários*

A atividade de cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora.

11.1.7. *Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários*

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

11.1.8. *Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais*

A Escritura de Emissão de CCI foi custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931/04, a qual verificou se a Escritura de Emissão de CCI possuía os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

11.1.9. *Prazo dos Créditos Imobiliários.*

O prazo dos Créditos Imobiliários é de 1140 (mil, cento e quarenta) dias contados da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

11.1.10. *Finalidade dos Créditos Imobiliários*

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento, para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e reforma de Empreendimentos Imobiliários pela Devedora e pela Investida, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção e manutenção e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício total ou parcial do Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos, consultar a Seção "Destinação dos Recursos" na página 83 deste Prospecto.

11.1.11. *Possibilidade dos Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*

Para fins da Oferta, não é aplicável aos Créditos Imobiliários serem acrescidos ou substituídos, de acordo com o disposto no item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400.

11.1.12. *Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

A Devedora emitirá as Debêntures, especificamente no âmbito da Oferta.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência, perdas ou pré-pagamentos em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário da mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações 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**.**

11.1.13. *Inadimplência dos Créditos Imobiliários, Procedimentos de Cobrança e Pagamento*

A arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão efetuadas pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização. Nessa linha, a Emissora, representada pelo Agente Fiduciário, será responsável, dentre outros, por: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, apurando e informando à Devedora os valores por elas devidos, conforme o caso; (ii) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares de CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores devidos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, bem como os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, conforme o caso; e (iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização, deles dando quitação.

11.1.14. *Procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação do lastro dos Créditos Imobiliários*

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessores legais independentes contratados especialmente para tal fim.

Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Devedora deverá encaminhar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, o Relatório Semestral, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

Para mais informações acerca dos procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação do lastro dos Créditos Imobiliários e do Relatório Semestral, vide a seção "Destinação dos Recursos", na página 83 deste Prospecto.

11.1.15. *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 Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

11.1.16. *Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação*

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

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios; (ii) requerer a falência da Emissora; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e (iv) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "i" a "iv", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

12. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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 os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre a Emissora e sobre 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, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os 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, nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,40%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,95% e 2018 em 3,74%.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento aos Investidores está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Política Monetária

O Governo Federal, através do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora, consequentemente, a capacidade de pagamento da Devedora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, influenciando negativamente a capacidade de pagamento da Devedora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar dos Estados Unidos da América em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros (em 31/08/2018 a taxa SELIC encontrava-se em 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme dados do BACEN), o mercado de securitização poderá ser diretamente afetado, pois, uma vez que, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização de recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação

significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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.

Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Oferta Pública, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora, que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

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

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que podem afetar os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

A instabilidade política do Brasil pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira e sobre os negócios da Devedora, seus resultados e operações

A instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, poderão afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades, apesar da recente alta dos mercados decorrente da eleição do Presidente Jair Bolsonaro. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da RFB, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagar os créditos cedidos no âmbito desta Emissão.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO

Recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais aos Investidores Profissionais.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Processo de Desenvolvimento do Mercado de Capitais Brasileiro e Morosidade do Sistema Judiciário

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico dos CRI considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos 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 no que tange a este tipo de operação, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Créditos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que serão obtidos resultados favoráveis em tais demandas judiciais, observado que os fatores aqui mencionados poderão afetar a rentabilidade dos CRI de forma adversa.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. 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.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá

encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de variação do Preço de Integralização a ser pago pelos Investidores

O Preço de Integralização a ser pago pelos Investidores para a integralização dos CRI poderá variar diariamente e será calculado conforme descrito no Termo de Securitização, pelo preço de integralização continuada. Assim, a depender do dia em que o Investidor realizar a integralização dos CRI, poderá pagar um valor superior a outros Investidores. Adicionalmente, considerando que, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, Resgate Antecipado Obrigatório, o valor de referência para o cálculo do valor a ser pago aos Investidores poderá ser inferior ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração.

Risco de Liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se com o início de obra previsto para o final de 2019, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras pela Devedora dependem de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos, podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos empreendimentos destinatários dos recursos provenientes das Debêntures acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco operacional

A destinação de recursos dos CRI será verificada pelo Agente Fiduciário, e os documentos comprobatórios serão mantidos pela Instituição Custodiante. Ainda, o pagamento da Remuneração dos CRI depende diretamente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliários. Neste sentido, podem haver ineficiências, erros ou outras situações que decorram dos processos operacionais de cobrança, custódia e acompanhamento do lastro dos CRI, que poderão afetar a rentabilidade dos CRI de forma adversa.

Risco relacionado à performance do lastro

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que podem não atingir a performance prevista, seja por inadimplemento, falha na cobrança, falha no pagamento dos Créditos Imobiliários, dentre outros motivos, o que poderá afetar a rentabilidade dos CRI de forma adversa.

Risco de fungibilidade

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos direitos creditórios fluirá para a Conta Centralizadora. Tal estrutura mitiga substancialmente os potenciais riscos de fungibilidade (risco de que os recursos oriundos dos pagamentos dos contratos fiquem retidos em alguma conta corrente de eventuais cedentes). Entretanto, alguns pagamentos poderão ser realizados pela Devedora diretamente em outras contas da Emissora, ou de maneira equivocada, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo, o que poderá afetar a rentabilidade dos CRI de forma adversa.

Risco de Vencimento Antecipado das Debêntures

No caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora pode não ser capaz de realizar a amortização das Debêntures, e, com isso, a Emissora não terá recursos suficientes para pagar os investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco de Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos da Remuneração dos CRI e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora estão sujeitos podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas respectivas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

As obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, do Crédito Imobiliário. 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. As informações incluídas no Termo de Securitização e nos Prospectos foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem o Coordenador Líder, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Devedora.

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, 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 Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário, em especial, na celebração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

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 Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos 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 Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado total ou parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito na cláusula 6 do Termo de Securitização, e de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", itens "Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" e "Resgate Antecipado Facultativo dos CRI" deste Prospecto, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 6.23 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) do resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da cláusula 6.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.

O resgate antecipado parcial dos CRI, no caso do resgate antecipado facultativo, poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, bem como afetar a rentabilidade esperada pelo Investidor. Já no caso de resgate antecipado total dos CRI, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores em razão do resgate antecipado facultativo das Debêntures, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Pré-Pagamento das Debêntures

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e o consequente Resgate Antecipado Obrigatório. 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 e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os CRI ainda poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Oferta de Resgate Antecipado nos termos do Termo de Securitização, em decorrência dos mesmos eventos ocorridos com as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso. Os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Efeitos adversos nos pagamentos das Debêntures

Uma vez que os pagamentos da Remuneração dos CRI e de amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a capacidade de adimplemento 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.

Capacidade creditícia e operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Ainda, a Devedora é parte e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal e trabalhista, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, sendo que decisões judiciais contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora (dentre eles, dividendos e juros sobre o capital próprio), o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito das Debêntures. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora e eventuais penalidades ambientais

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente, à saúde e segurança dos trabalhadores relacionados à atividade, conforme aplicável, podendo estar expostos a contingências resultantes do manuseio de materiais perigosos e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e trabalhista.

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. No caso da Devedora, significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetá-la, independentemente da comprovação de culpa dos seus agentes terceirizados. Quando a Devedora contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como, por exemplo, a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Portanto, A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento das Debêntures e, com isso, a Emissora não terá recursos suficientes para pagar os investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias de Terceirizados

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços terceirizados. A inexistência de vínculo empregatício não garante que a Devedora está isenta de responsabilização por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

Autorizações e Licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora.

A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

• o aumento nos custos da Devedora, necessidades de capital e prêmios de seguro;

• o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;

• a construção das unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes;

• A Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;

• na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora;

• condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro;

• a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

• escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;

• a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Devedora antes do início da incorporação do empreendimento ao qual se destina e a venda de suas unidades;

• oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;

• atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e • identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Devedora pode ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar seu crescimento e desenvolvimento o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Devedora na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, deteriorando sua posição de mercado e, portanto, o pagamento dos CRI.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Devedora não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto às de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que ela e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos na construção ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, o pagamento dos CRI. A Devedora e suas subsidiárias estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Devedora e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, elas devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso não seja possível à Devedora e às suas subsidiárias manter a observância dessas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Devedora e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, as controladas e subsidiárias da Devedora devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não observem as referidas regulamentações, a Devedora e suas subsidiárias podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das

leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios e o valor das ações de sua emissão o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Devedora.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Devedora atua, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda de Unidades, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Devedora, pode vir a aumentar o preço final de suas unidades, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, o pagamento dos CRI.

Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Com relação ao setor imobiliário, em dezembro de 2009, a CVM aprovou, por meio da Deliberação CVM nº 612, a Interpretação Técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário (Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("*Agreements for the Construction of Real Estate*") que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades por construtoras antes da conclusão do imóvel. Esta nova interpretação passou a ser aplicada a partir das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010. No entanto, tal interpretação encontra-se em discussão por parte dos órgãos competentes.

Caso confirmada, a principal mudança trazida por estas normas será uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado atualmente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora. Em razão das recentes discussões sobre o tema, a administração da Devedora ainda não apurou todos os efeitos que as referidas alterações possam causar em suas demonstrações financeiras e em seus resultados dos exercícios seguintes o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A modificação de referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Parcela substancial das receitas da Devedora advém de empreendimentos cujo financiamento é contratado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV").

Os contratos assinados pela Devedora no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida", para a construção de unidades residenciais para famílias com baixa renda familiar tiveram bastante representatividade nos negócios da Devedora a partir do ano de 2010. No período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2018, a receita de prestação de serviços bruta apropriada advinda deste segmento foi de R$ 775.129.000,00 (setecentos e setenta e cinco milhões e cento e vinte e nove mil reais), representando 96% (noventa e seis por cento) do total de receita bruta apropriada pela Devedora no período. Adicionalmente, no mesmo período, o saldo de receita a apropriar de contratos assinados no âmbito do programa era aproximadamente R$ 305.000.000,00 (trezentos e cinco milhões de reais). Neste sentido, a manutenção do nível de receita da Devedora está em parte vinculado a este programa governamental. Assim sendo, a não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste programa poderá afetar a estimativa de crescimento, bem como a manutenção dos negócios e resultados financeiros da Devedora. Importante frisar, que há contratos celebrados pela Devedora, destinados à execução de empreendimentos nessa faixa do PMCMV, cujo início das obras ainda não fora autorizado, sendo possível que tais contratos sejam rescindidos ou distratados. Adicionalmente, estes contratos no âmbito do PMCMV podem não contemplar reajuste de preço ou mesmo reajustes compatíveis com o aumento no custo de construção, podendo prejudicar os resultados da Devedora.

A Devedora está sujeita a um 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. Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela muito pequena do volume total do negócio, 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 por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados. 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, 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 seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Risco decorrente da estrutura de capital da Devedora

Quando da captação de recursos, por meio da Oferta, haverá uma alteração substancial da estrutura de capital da Devedora, que passará a contar com cerca de 29% (vinte e nove por cento) de seu financiamento por meio da captação de recursos de terceiros (Debêntures que são lastro dos CRI), face ao atual cenário, em que grande parte de seus investimentos é realizada utilizando-se capital próprio. Neste sentido, a Devedora passará estar sujeita à eventual necessidade de novas captações, via mercado financeiro ou de capitais, para fins de alongamento ou reciclagem da dívida representada pelas Debêntures, sendo que, em caso de insucesso em tal alongamento ou reciclagem, a Devedora necessitará de outras formas de financiamento ou de capitalização.

Risco Relativo à Data das Demonstrações Financeiras da Devedora

As últimas demonstrações financeiras da Devedora anexadas ao presente Prospecto, em consonância com a Instrução CVM nº 414, dizem respeito ao período encerrado em 31 de dezembro de 2018, de modo que, até a data do presente Prospecto, pode ter ocorrido alterações na capitalização, nos resultado operacionais, no nível de endividamento e nas demais informações contábeis relevantes a respeito da Devedora, de modo que o potencial investidor deverá realizar a sua própria análise a respeito de investimento nos CRI. Dessa forma, não há como garantir que a Devedora obterá os mesmos resultados apresentações em tais demonstrações financeiras, de modo que os potenciais investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Devedora no futuro.

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção do 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 Emissora 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.

Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por certificado de recebíveis imobiliários e do Agronegócio

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 imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. 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.

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.

Riscos Relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto

conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, eventuais contingências da Emissora, em 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.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. 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 do Crédito Imobiliário 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.

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

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado 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 de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, 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.

Crescimento da Emissora e de seu capital social

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 externa. 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, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

Riscos Relativos aos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, 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 por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, e em nenhuma hipótese serão de responsabilidade da Emissora.

13. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

13.1. HISTÓRICO

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

13.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI

A Lei nº 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

13.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

13.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414/04.

13.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

13.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 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. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414/04, 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 414/04 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM 414/04, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

13.7. REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente

fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que 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.

13.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

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 109 DESTE PROSPECTO.

14. 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo da aplicação geradora 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).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arredamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. 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 tributável que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via-de-regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

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), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que essas entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, emitida em 29 de setembro de 2014, inclusive pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em jurisdição de tributação favorecida estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do 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).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição de tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de jurisdição de tributação favorecida para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%.

Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição de tributação favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (não atualizada após a publicação da Portaria 488).

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, 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 Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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 este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

15. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

15.1. SUMÁRIO DA EMISSORA

Breve Histórico

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.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.
Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

(i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;

(ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e

distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;

(iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;

(iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e

(v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos", imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissoracaberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de
celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo no Conselho de Administração**	**Data de Eleição**	**Término do mandato**
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Rodrigo Henrique Botani	Vice-Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) 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 um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

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.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(i) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(ii) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e

(iii) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo na Diretoria**	**Data de Eleição**	**Término do mandato**
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	28/12/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	**ON**	**%**	**PN**	**% do capital social total**
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	0	1
True One Participações S.A.	396.000	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Emissora era de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: **(i)** 119 (cento e dezenove) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ R$ 12.016.681.332,83 (doze bilhões, dezesseis milhões, seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e trinta e dois reais e oitenta e três centavos); e **(ii)** 15 (quinze) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$ 3.532.500.000,00 (três bilhões, quinhentos e trinta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas, exceto pelo serviço de assessoria e consultoria prestado pela Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. ("Ápice Consultoria") para uma emissão de CRI da Emissora, no decorrer do trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

Em relação a referida prestação de serviços prestada pela Ápice Consultoria, a Emissora registra não ter identificado a existência de eventuais conflitos de interesse e terem sido realizadas em caráter estritamente comutativo das condições pactuadas e com pagamento compensatório adequado.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 17 (dezessete) colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

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.

Política de Investimentos

A Emissora não possui investimentos e também não possui política de investimentos formalizada.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2016, 30 de junho de 2016 e 30 de setembro de 2016. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2016;

Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2017, 30 de junho de 2017 e 30 de setembro de 2017. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2017; e

Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2018, 30 de junho de 2018 e 30 de setembro de 2018. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2018.

Responsáveis técnicos:
Nelson Fernandes Barreto Filho
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini,105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções,
São Paulo, SP, Brasil,
CEP 04571-900
Telefone (11) 38865135
Fax (11) 38874800
e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Régis Eduardo Baptista dos Santos
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções,
São Paulo, SP, Brasil,
CEP 04571-900
Telefone (11) 38865135
Fax (11) 38874800
e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

A sua atuação como securitizadora de emissões de certificado de recebíveis imobiliários e de certificado 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 certificado de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 30 de junho de 2017, era de R$1.793.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e três mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários ou dos certificado de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

16. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

16.1. DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção são publicamente divulgadas e foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, demonstrações financeiras, website da Devedora, entre outros) consideradas seguras pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder.

16.1.1. Descrição das Principais Atividades da Devedora e Suas Controladas, seu Setor de Atuação e Principais Concorrentes

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Data de Constituição	12/04/1993
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro na CVM	Não efetuado
Forma de Constituição	Empresa constituída sob a forma de sociedade limitada e posteriormente transformada em sociedade por ações

Breve histórico

A Pacaembu Construtora S.A. ("Devedora") é uma sociedade por ações, com sede na cidade de Bauru-SP, que opera no estado de São Paulo. Atua nas faixas 1,5 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV"), tendo realizado o sonho da casa própria para mais de 50.000 (cinquenta mil) famílias, além das mais de 5.640 (cinco mil, seiscentos e quarenta) unidades em construção e 55.000 (cinquenta e cinco mil) unidades entregues, em mais de 40 cidades do estado de São Paulo. Estrategicamente posicionada no interior do estado, a Devedora tem como foco a entrega em alta escala de imóveis padronizados em vizinhanças planejadas.

A Devedora iniciou suas atividades no ramo de construção imobiliária em 1993, sob a denominação de Pacaembu Construções e Empreendimentos Ltda. e já em 1994 foi responsável pela construção do Jardim Lavínia na cidade de Marília-SP, primeiro projeto a utilizar LC Caixa Econômica Federal ("CEF") com garantia do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

No período compreendido entre 1994 e 2004, a Devedora teve atuação ativa no mercado de baixa renda com a CEF no programa de emissões de LC CEF com garantia do FGTS no Programa de Aluguel Residencial (PAR).

Em 10 de setembro de 2004 houve a constituição da Haus Construtora Ltda. ("Haus Construtora"), a qual foi posteriormente adquirida, em 2008, pelos Srs. Eduardo e Wilson de Almeida, que à época já eram os sócios da Embrás Construtora Ltda. ("Embrás Construtora").

No ano de 2009, o Governo Federal, com objetivo de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, lançou o Programa Minha Casa Minha Vida, tendo a Devedora, neste mesmo ano, realizado seus primeiros investimentos no âmbito do referido programa.

A partir de 2011, deu-se início ao processo de modernização, profissionalização e crescimento da Devedora por meio da criação do novo modelo de gestão e formado do Comitê Executivo da Devedora, buscando-se a consolidação da marca da Devedora. À época, a Devedora abriu 3 novos escritórios administrativos na cidades de Bauru-SP, São José do Rio Preto-SP e São Paulo-SP.

No ano seguinte, a Devedora teve o seu controle societário adquirido pelos Srs. Eduardo e Wilson de Almeida e, nesse mesmo ano, a Devedora passou a ser auditada por auditores independentes externos, buscando cada vez mais transferência e austeridade no desenvolvimento de suas atividades.

Em 2013, a Devedora decidiu alterar sua estratégia de atuação no setor, passando a operar exclusivamente nas faixas 1,5 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida.

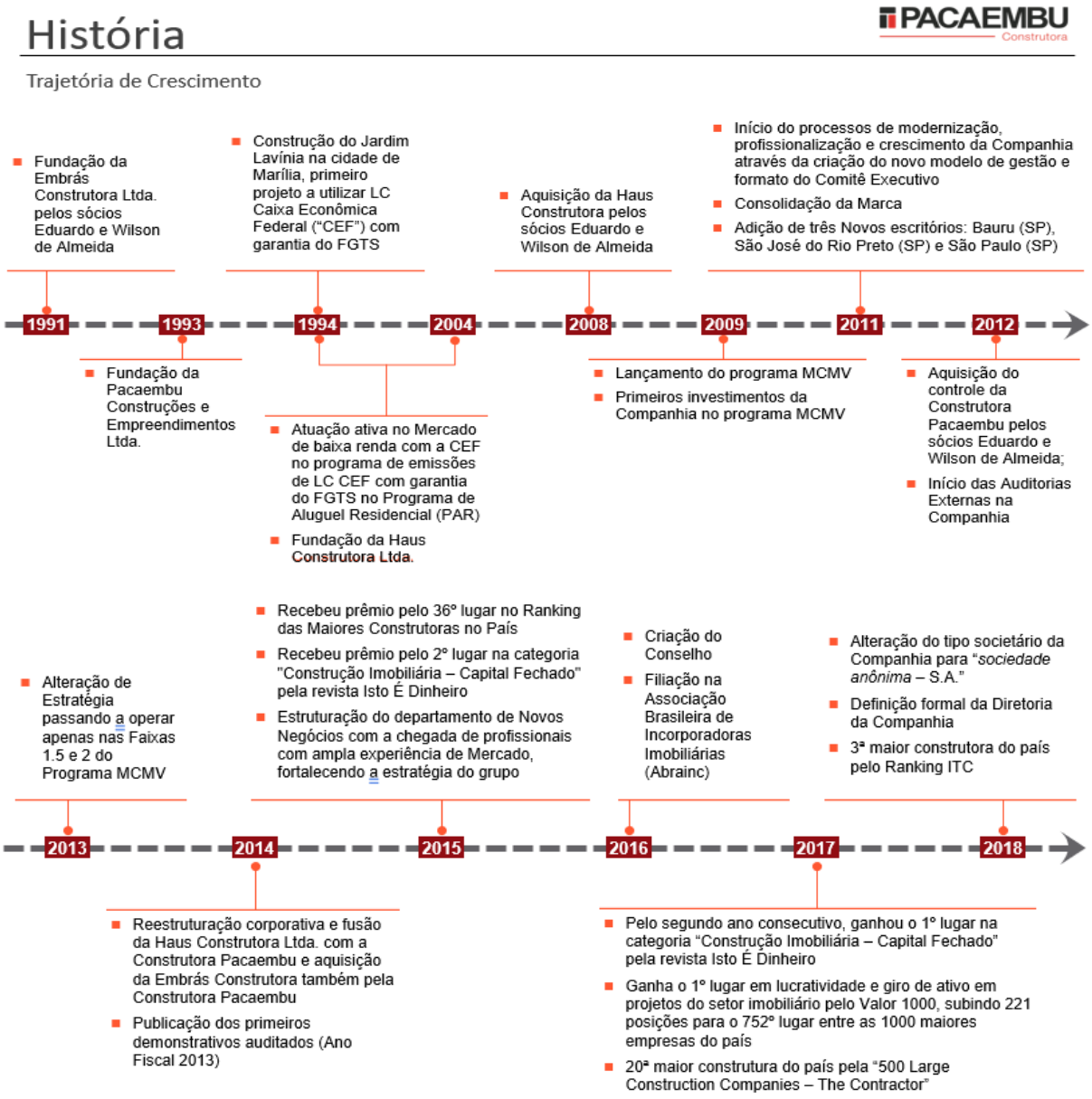
Atenta às oportunidades de mercado e buscando o crescimento de seus negócios, a Devedora passou por uma reestruturação societária no ano de 2014, passando por um processo de fusão com a Haus Construtora. Nesse mesmo ano, a Devedora adquiriu 99,3% da participação societária da Embrás Construtora.

Com a expansão dos seus negócios, a Devedora recebeu no ano de 2015 o prêmio pelo 36º lugar no *ranking* das maiores construtoras no país, subindo 11 posições em relação ao ano anterior. Ainda no ano de 2015, a Devedora recebeu o prêmio pelo 2º lugar na categoria "Construção Imobiliária – Capital Fechado" pela revista Isto É Dinheiro.

Os anos de 2015 e 2016 foram marcados pelo fortalecimento da estrutura interna de governança da Devedora. À época houve a estruturação do departamento de novos negócios com a chegada de profissionais de ampla experiência no mercado, a criação do Conselho de Administração da Devedora, bem como a filiação na Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).

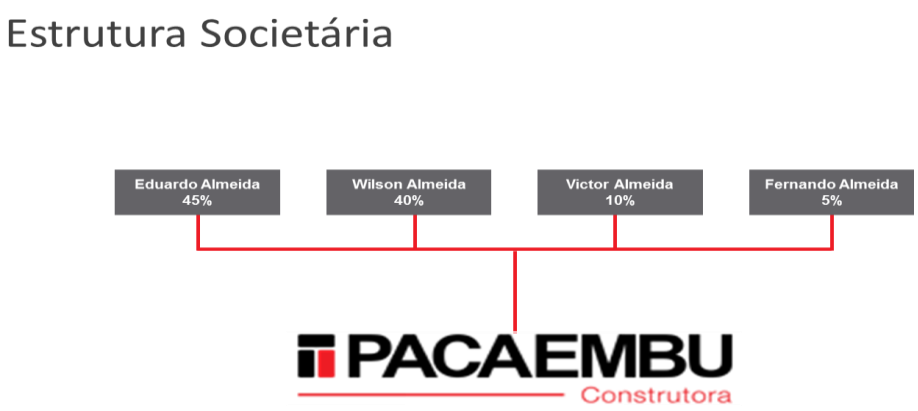
Com uma estratégia de grupo fortalecida e consolidação do seu nome no setor, a Devedora foi contemplada, em 2017, com 3 importantes prêmios: (i) pelo segundo ano consecutivo, ganhou o 1º lugar na categoria "Construção Imobiliária – Capital Fechado" pela revista Isto É Dinheiro, (ii) ganhou o 1º lugar em lucratividade e giro de ativo em projetos do setor imobiliário pelo Valor 1000, subindo 221 posições, passando a ocupar o 752º lugar entre as 1000 maiores empresas do país, e (iii) foi considerada a 20ª maior construtora do país pela "500 Large Construction Companies – The Contractor".

O ano de 2018 consolidou a empresa entre as maiores construtoras do mercado imobiliário brasileiro, sendo a Devedora eleita a 3ª maior construtora do país pelo Ranking ITC. No mesmo ano, a Devedora teve seu tipo societário alterado para "sociedade por ações" com a definição da sua estrutura administrativa e eleição dos seus diretores estatutários.



16.1.2. Grupo Econômico e Capital Social da Devedora

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do grupo econômico da Devedora na data deste Prospecto:



Objeto Social

A Devedora tem por objeto social (a) o desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias; (b) a compra e venda de imóveis próprios; e (c) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora ou de mesma natureza.

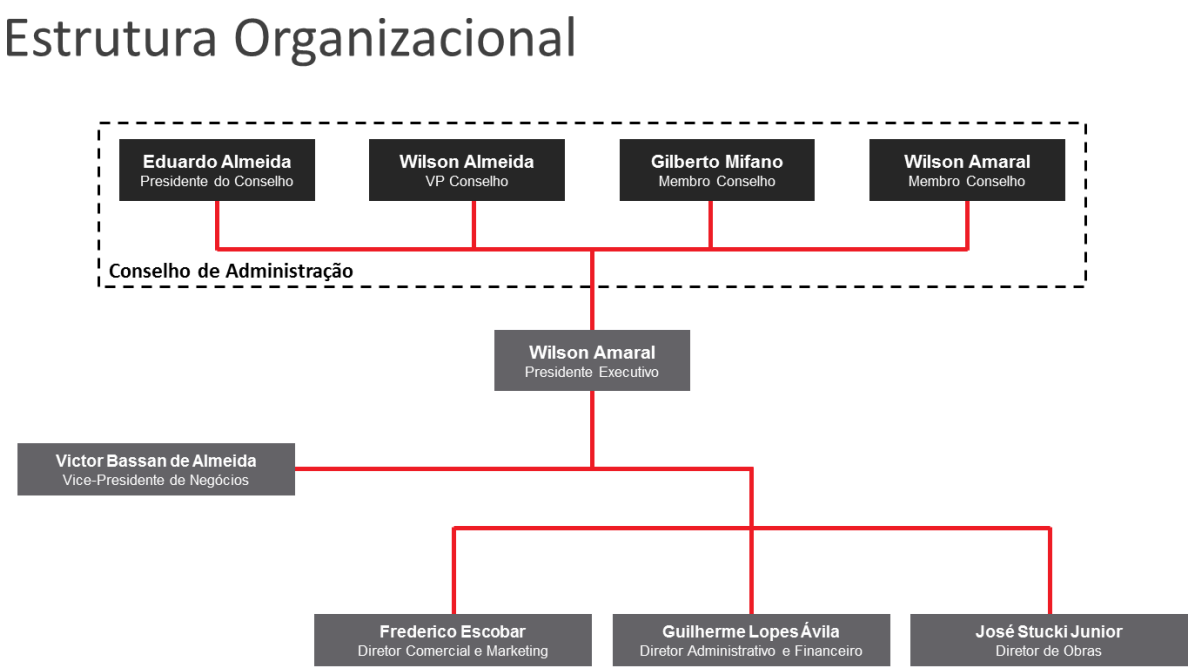
Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Devedora é de R$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 72.500.000 (setenta e dois milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da Devedora.

16.1.3. Descrição da Estrutura Administrativa

A Devedora é atualmente administrada por seu conselho administração e por sua diretoria. O organograma abaixo apresenta a estrutura administrativa da Devedora na data deste Prospecto:



16.1.4. Descrição das Principais Atividades da Devedora e seu Setor de Atuação

Visão do Mercado

As linhas de financiamento para o setor imobiliário diferem dependendo do público alvo. O setor de baixa renda, conta com subsídios do governo que já se mostraram positivos para aceleração do crescimento, arrecadação federal e geração de emprego.

Visão Geral

Benefícios do Governo em Subsidiar o Setor Imobiliário

- Dividendos Políticos
- Relevância na Participação do PIB
- Criação de Empregos
- Balança Fiscal Positiva

O programa Minha Casa Minha Vida, o qual a Devedora está inserida, se caracteriza pela segregação em faixas, conforme tabela abaixo:

	Minha Casa Minha Vida Faixa 1	Minha Casa Minha Vida Faixa 1.5	Minha Casa Minha Vida Faixa 2	Minha Casa Minha Vida Faixa 3
Highlights	■ Serviços de Construção – Governo é o único comprador ■ Desenvolvedores aplicam projetos à CEF para avaliação e aprovação ■ Até 90% de subsídio ■ Usualmente o governo local prove compensação financeira, terras e infraestrutura	■ Desenvolvimento ■ Companhias desenvolvem projetos e vendem as unidades		
		Preço até R$ 144.000/un.	Preço até R$ 240.000/un.	Preço até R$ 240.000/un.
		Taxa de Juros Subsidiada – Até 5% a.a.	Taxa de Juros Subsidiada – Até 7% a.a.	Taxa de Juros Subsidiada – Até 8,16% a.a.
		Subsídio de até R$ 47.500/un.	Subsídio de até R$ 29.000/un.	N/A
		■ Baixa exposição de caixa ■ Recebíveis de acordo com a construção ■ Aquisição de terras via troca		
Principais Critérios	■ Subsídio do Governo (Taxa)	■ Emprego ■ Renda		

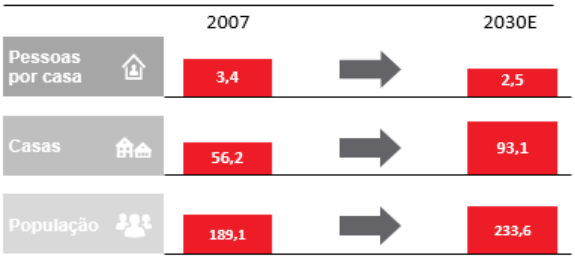
Faixas de Atuação da **Construtora Pacaembu**

A Devedora, se destaca, da Faixa 2 do Programa que além de detém uma parcela relevante do déficit habitacional atual e esperado para a população brasileira:

Crescimento esperado do público alvo da Faixa 2 do Programa MCMV

Faixa de Renda		2007		2030E		Novas Famílias no
Renda em R$/mês	# de Salários Mínimos	# de Famílias	% do Total	# de Famílias	% do Total	Período em milhões
< 1.000	> 2	31,7	52,6%	29,1	30,5%	-2,6
1.000 - 2.000	2 - 4	15,5	25,7%	27,6	28,9%	12,1
2.000 - 4.000	4 - 8	8,4	13,9%	21,8	22,9%	13,4
4.000 - 8.000	8 - 16	3,3	5,5%	11	11,5%	7,7
8.000 - 16.000	16 - 32	1,1	1,8%	4,3	4,5%	3,2
16.000 - 32.000	32 - 64	0,3	0,5%	1,3	1,4%	1
> 32.000	> 64	0	0,0%	0,3	0,3%	0,3
Total		**60,3**	**100,0%**	**95,4**	**100,0%**	**35,1**

Diminuição do Número Médio de Pessoas/Casa



Aumento esperado de público nas faixas foco da Pacaembu Construtora

Perspectiva de queda na quantidade media de pessoas/casa

Mercado de atuação da Devedora

A Devedora atua no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal em parceria com a Caixa Econômica Federal, nas faixas 1,5 e 2. O programa tem foco em habitações populares, destinadas principalmente ao público de baixa renda.

Tal Programa foi instituído com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos governamentais para a construção de moradias para famílias de baixa renda, atuando por meio da concessão de subsídios governamentais.

A Devedora tem foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e atuação primordial no Estado de São Paulo.

Modelo de negócios

O modelo de negócios da Devedora é determinado pelas seguintes características:

- Foco no segmento residencial de empreendimentos horizontais voltados para a baixa renda;
- Maior atuação no interior do Estado de São Paulo, onde a aderência ao produto é comprovadamente superior;
- Desenvolvimento de bairros planejados com completa infraestrutura e equipamentos públicos capaz de atender a população local;

- Áreas comerciais para suprir a demanda local; e

- Foco em ciclos rápidos de venda e construção, garantindo melhores retornos.

Principais concorrentes

Os principais fatores competitivos no setor de incorporação imobiliária incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, preço das unidades, condições de pagamento, financiamento, projeto, qualidade e reputação. No entendimento da Devedora, seus principais concorrentes são as grandes construtoras focadas no segmento de Baixa Renda (MRV, Direcional, Tenda) e também construtoras locais.

Mapa de atuação da Devedora

O gráfico a seguir evidencia a segmentação geográfica de atuação da Companhia dentro do estado de São Paulo:

16.1.5. Principais Destaques da Devedora

Foco Operacional e Tecnológico

PACAEMBU Construtora

Destaques

- Alta produtividade no processo de construção;
- Sistema de Alvenaria Estrutural que proporciona a Modulação do Projeto, Otimização do Tempo de Execução e Redução de Entulhos;
- Ações Sustentáveis voltadas para o dia-a-dia do morador:
  - Projeto que visa o aproveitamento de Luz e Ventilação Natural;
  - Utilização de banheiros com tanques e sistema de descarga dupla, reduzindo o consumo de água;
- Presença da Gestão de Projeto em cada sítio de obras, agilizando o processo de decisão e resolução de problemas.

Principais Fases da Construção

Fundação	Estrutura	Telhado	Estrutura Telhado	Telhas
Laje	Alvenaria Estrutural em blocos de cerâmica de 11,5cm	Telhados Pré Fabricados	Estrutura de Metal Galvanizado	Telhas de Concreto

Destaques Operacionais

GRUPO PACAEMBU

Estratégia diferenciada focando exclusivamente em moradia horizontal para baixa renda no Brasil na faixa premium do programa MCMV

- Único player expressivo do MCMV especializado em casas;
- Posição privilegiada no segmento com baixa competição e alta barreira de entrada;
- Companhia fundamentada em perspectivas positivas de demografia, disponibilidade de crédito e subsídios;

Modelo de negócio com histórico financeiro sólido, oportunidade de crescimento e de rentabilidade

- Modelo de negócio em que a companhia adquire landbank por meio de opções de compra, com desembolsos de caixa mínimo e exercício apenas no caso de início da obra;
- Disciplina nos empreedimentos: zero cancelamentos e alta conversão de caixa com mínimo estoque;

Excelencia operacional e de tecnologia em bairros planejados

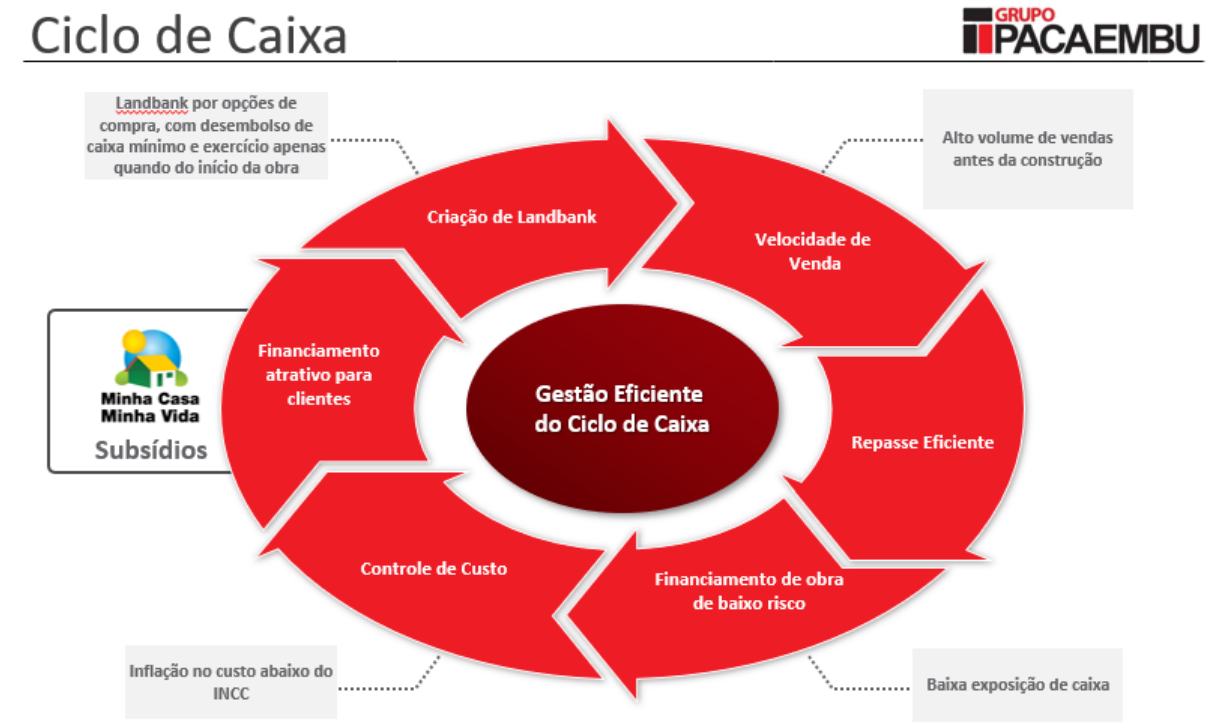
- Prazo de construção entre 12 e 18 meses com controle de custos e padrões de qualidade elevados;
- Expertise na condução de projetos de larga escala;
- Mais de 25 anos de experiência em moradias de baixa renda;

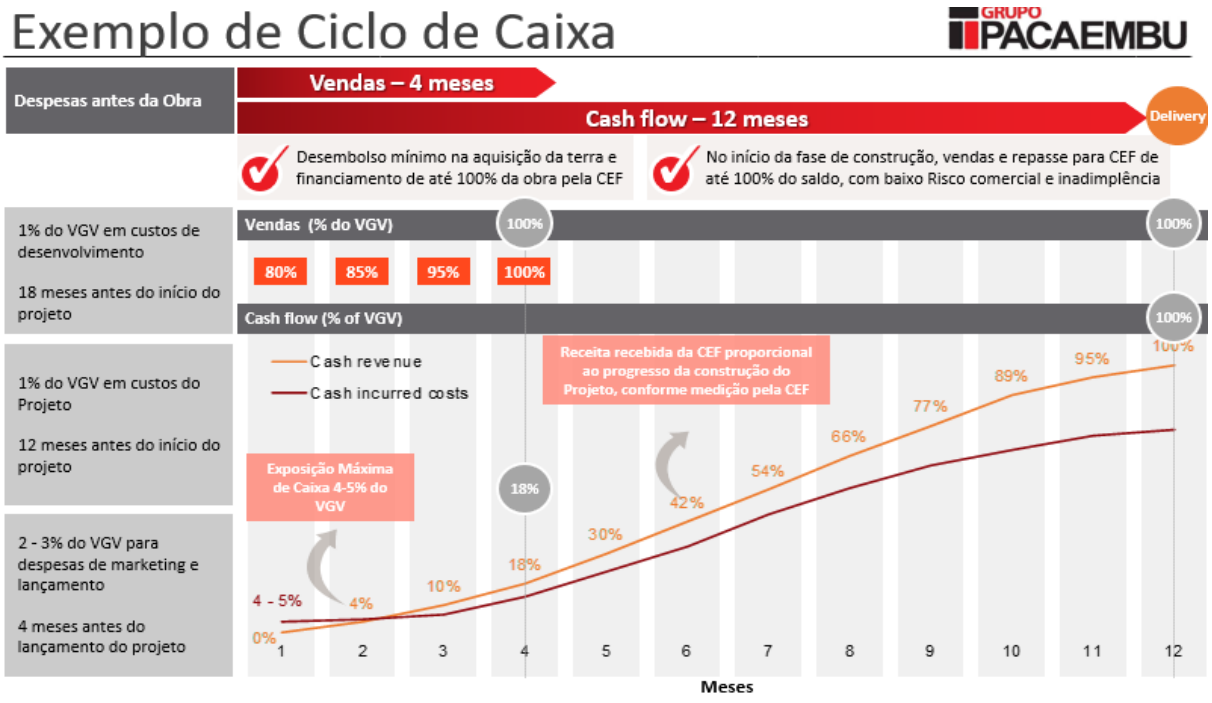
Impacto relevante no estado de São Paulo

- Demanda consistente no Estado de São Paulo, devido a alta densidade demográfica, déficit habitacional e mercado desenvolvido;
- Diversas sinergias e ganhos de escala em decorrência da presença no Estado, como estrutura de gestão simplificada, capacidade de negociação e controle de projetos;

Plataforma de interação com cliente com preços atrativos, assegurando um VSO elevado

- Plataforma de interação com cliente que oferece velocidade e experiência positiva;
- Tecnologia de obra e expertise permitem à companhia uma precificação mais atrativa em relação aos concorrentes.





16.1.6. **Capitalização da Devedora**

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, para indicar (i) a posição em 31 de dezembro de 2018, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018; e (ii) na coluna "Ajustado pela Oferta", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R$ 115.917.611,71 (cento e quinze milhões, novecentos e dezessete mil, seiscentos e onze reais e setenta e um centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas na Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta":

	Em 31 de dezembro de 2018	
	Efetivo	**Ajustado pela Oferta**
	(Em milhares de R$)	
Passivo Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	14.831	14.831
Passivo Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	5.266	121.198
Patrimônio Líquido	193.802	193.802
Capitalização Total[1]	213.899	329.831

1) Capitalização Total – corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos no passivo circulante e não circulante com o patrimônio líquido da Devedora.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras da Devedora e respectivas notas explicativas, constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora.

Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (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 de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$ 115.917.611,71 (cento e quinze milhões, novecentos e dezessete mil, seiscentos e onze reais e setenta e um centavos) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta":

	Em 31 de dezembro de 2018	
Índices de Liquidez	**Efetivo**	**Ajustado pela Oferta(7)**
	(Em milhares de R$)	
Capital Circulante Líquido(1)	199.924	315.856
Índice de Liquidez Corrente(2)	2,38	3,18
Índice de Liquidez Seco(3)	2,14	2,94
Índices de Atividade		
Giro do Ativo Total(4)	2,12	1,61
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral(5)	5%	28%
Índice de Lucratividade		
Retorno Sobre Ativo Total(6)	31%	24%

(1) O capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo 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 seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração do ativo circulante pelos estoques; pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
(4) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora.
(5) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante); pelo (ii) ativo total da Devedora.
(6) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pelo ativo total da Devedora.
(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$120.000.000,00, deduzidos dos custos da Oferta no valor de aproximadamente R$4.082.388,29, perfazendo recursos líquidos no montante de R$115.917.611,71.

Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

A Devedora emitiu a Debêntures, especificamente no âmbito da Oferta como lastro aos CRI. As principais características das Debêntures estão descritas no item "CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS", na página 86 deste Prospecto.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer inadimplência, perdas ou pré-pagamentos em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário da mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreia a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures, adquirido pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não

haver obtido informações 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.

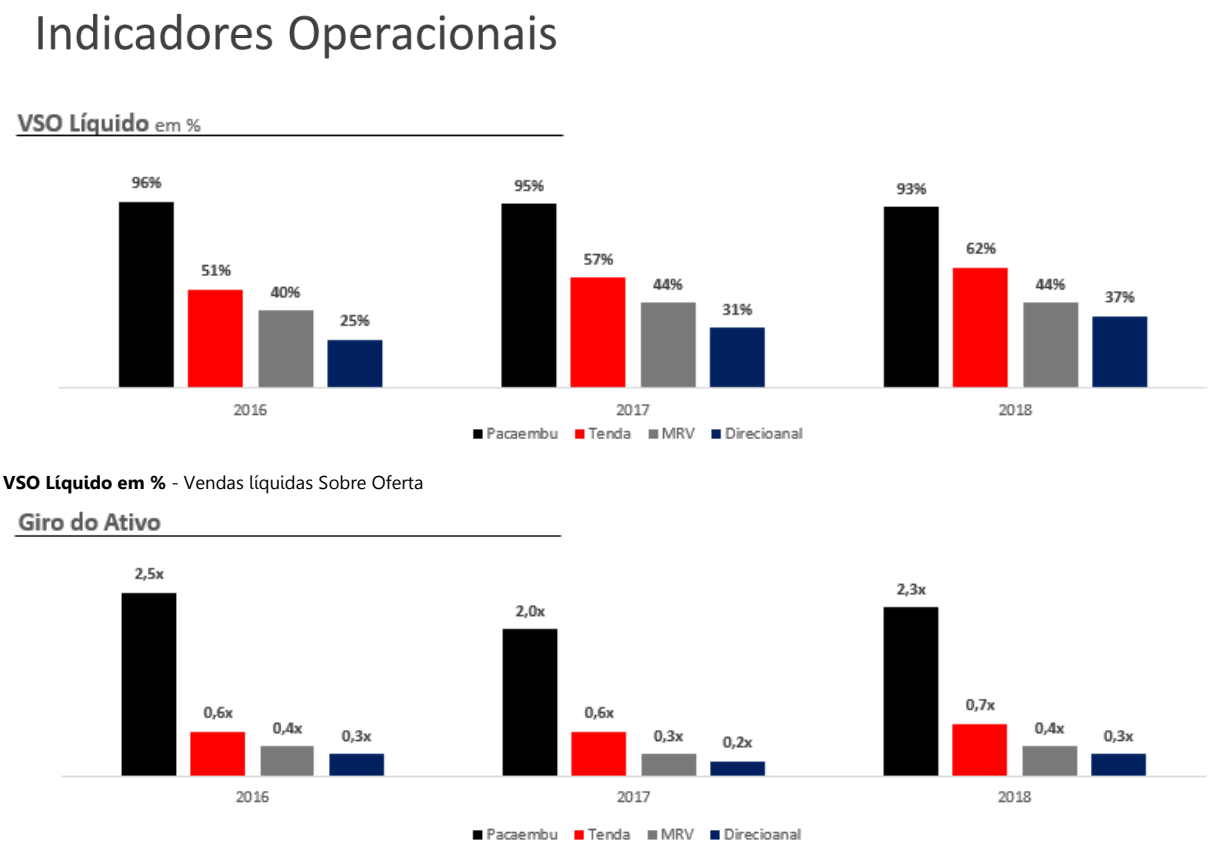
16.1.7. Principais fatores de risco relacionados à Devedora

- *Efeitos adversos nos pagamentos das Debêntures*
- *Capacidade creditícia e operacional da Devedora*
- *Risco de Vencimento Antecipado das Debêntures*
- *Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora e eventuais penalidades ambientais*
- *Autorizações e Licenças*

Para informações sobre os fatores de risco relacionados à Devedora, veja o item "RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA", na página 102 deste Prospecto.

16.1.8. Outras Informações

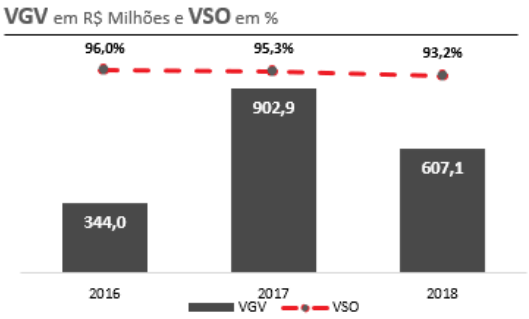
Indicadores operacionais e financeiros da Devedora

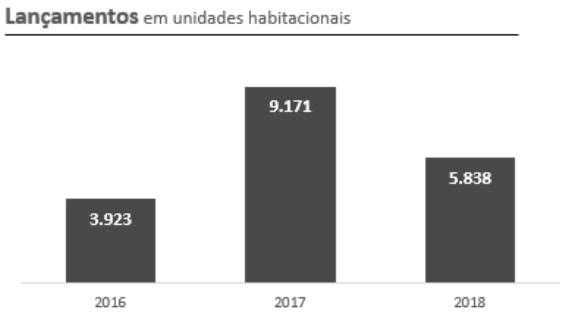


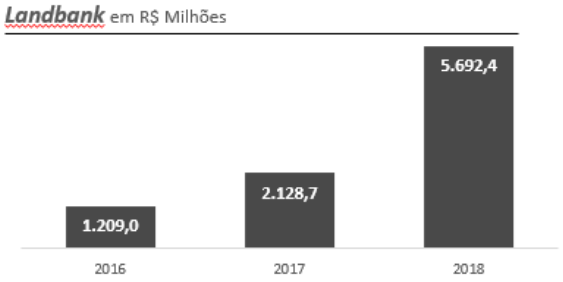
VSO Líquido em % - Vendas líquidas Sobre Oferta

Índice de Giro do Ativo

Corresponde ao quociente da divisão da Receita Liquida de vendas consolidada da devedora nos últimos 12 meses pelo ativo total consolidado da devedora.



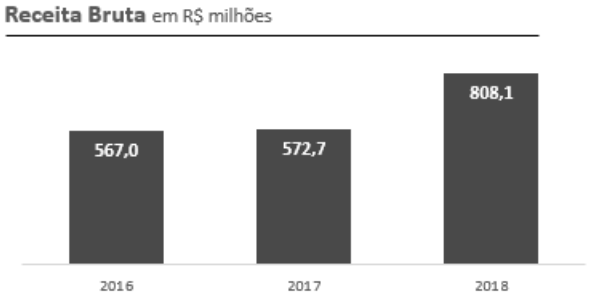


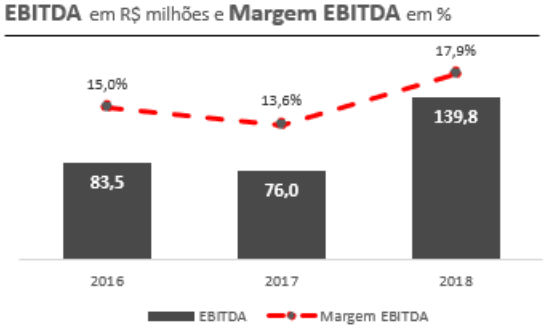


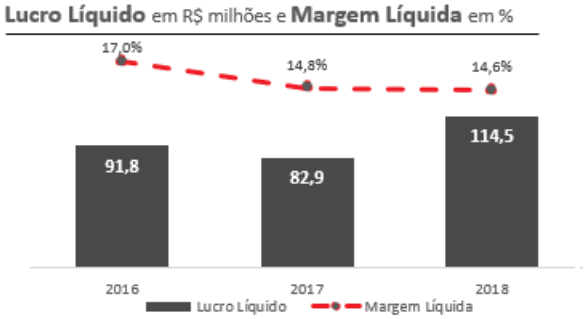
Notas: (1) VGV significa o Valor Geral de Vendas. (2) *Landbank* significa o Banco de Terrenos.

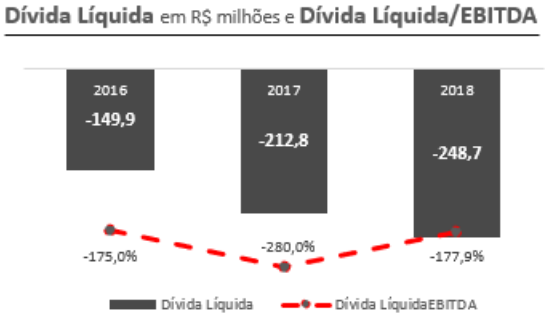
Indicadores Financeiros

PACAEMBU Construtora





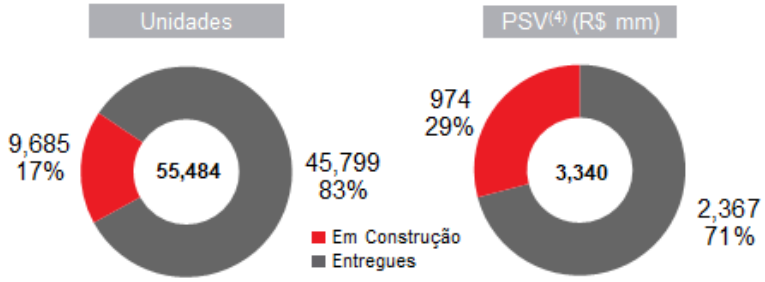




Grandes Números

	2014	2015	2016	2017	2018
Vendas (R$ mm)	325	655	347	875	616
Vendas (un.)	3.529	7.093	3.785	8.898	6.017
VSO[1] (%)	91,3%	98,9%	95,7%	95,3%	93,2%
Receita Líq. (R$ mm)	191	376	556	559	783
EBITDA e Margem EBITDA (R$ mm)	26 *13,8%*	59 *15,6%*	86 *15,5%*	77 *13,8%*	140 *17,9%*
Lucro Líquido e Margem Líquida (R$ mm)	28 *14,8%*	61 *16,2%*	92 *16,5%*	83 *14,8%*	114 *14,6%*
ROAE[3]	*60,1%*	*66,7%*	*68,2%*	*46,4%*	*57,5%*

Projetos Entregues e Em Construção



Exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Vendas: Volume de Vendas em VGV (Valor Geral de Vendas)

VSO = Venda sobre a Oferta

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora, em consonância com a Instrução CVM 527, não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), e não representa os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não deve ser considerado como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido do exercício ou como indicador de desempenho operacional, nem como indicador de liquidez. O EBITDA não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias, vide a reconciliação do lucro líquido do exercício para o EBITDA na seção "Capitalização da Devedora" deste Prospecto.

A "Margem EBITDA" consiste no resultado da divisão do EBITDA pela receita líquida consolidada do exercício da Devedora.

A Margem Líquida corresponde ao lucro líquido do exercício dividido pela receita líquida consolidada do mesmo exercício.

ROAE = ROAE – *Return on Average Equity* (. Retorno sobre o patrimônio médio) Medida de rentabilidade de uma companhia, obtida pela divisão do lucro líquido pelo patrimônio líquido médio. É uma taxa de retorno do investimento dos acionistas na empresa.

EBITDA

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM n° 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelas despesas e receitas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, pelas despesas e receitas financeiras e pelas despesas e custos de depreciação, amortização e exaustão.

A Devedora utiliza como medida não contábil o EBITDA, a Margem EBITDA, a Dívida (Caixa) líquida, por serem indicadores úteis do seu desempenho operacional.

A Margem EBITDA Ajustada é calculado pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA e a Dívida Líquida (Caixa Líquido), não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser consideradas como alternativa ao lucro líquido, ao fluxo de caixa operacional, assim como não devem ser consideradas como indicador de desempenho operacional ou como indicador de liquidez da Devedora. Não poderão também ser considerados para o cálculo de distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Reconciliação do Lucro Líquido para o EBITDA e Margem EBITDA para os exercícios sociais abaixo indicados (em milhares de reais):

	Exercício findo em 31 de dezembro de	
Reconciliação para o EBITDA:	**2018**	**2017**
	(Em milhares de R$)	
Lucro líquido do exercício	114.459	82.850
(+) Depreciação e Amortização	1.171	904
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	34.173	2.344
(-) Resultado financeiro líquido	(10.041)	(10.083)
EBITDA	**139.762**	**76.015**
Margem EBITDA	**17.9%**	**13.6%**

Dívida Líquida (Caixa Líquido)

A Dívida Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente da Devedora.

A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida (Caixa líquido) é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. A Dívida Líquida (Caixa Líquido) da Devedora é calculada pela soma dos saldos de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, deduzidos dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida (Caixa Líquido) em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

	Em 31 de dezembro de:	
	2018	**2017**
(-) Empréstimos e financiamentos – circulante	(14.831)	(216)
(-) Empréstimos e financiamentos - não circulante	(5.266)	-
Dívida Bruta	**(20.097)**	**(216)**
Caixa e equivalentes de caixa	214.674	176.570
Caixa restrito	54.114	36.475
Dívida Líquida	**248.691**	**212.829**

Auditores Independentes

Os responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora dos 3 últimos exercícios sociais foram:

- **Ernst & Young Auditores Independentes S.S. (Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018)**

- Responsáveis técnicos:
  a) Nome: Marcos Ohata
  b) Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 – Torre Norte,7
  c) Telefone: (11) 2573 3783 / (11) 2573 3275
  d) E-mail: marcos.ohata@br.ey.com

- **Pemom Auditores Independentes S.S. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2016)**

- Responsáveis técnicos:
  a) Nome: Henrique Silva Premoli
  b) Endereço: Av. Francisco Matarazzo, 404 – conjunto 201 - Barra Funda
  c) Telefone: (11) 2619-0500
  d) E-mail: henrique.premoli@pemom.com.br

17. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

17.1. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

17.2. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

17.3. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras operações da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

17.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário do Coordenador Líder com a Devedora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

17.5. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção

17.6. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES ENTRE AS PARTES

Não há potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses.

ANEXOS

ANEXO 1	-	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO 2	-	ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO
ANEXO 3	-	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
ANEXO 4	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
ANEXO 5	-	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA ICVM Nº 414/04
ANEXO 6	-	ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES
ANEXO 7	-	PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO 8	-	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO 9	-	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO 10	-	PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO 11	-	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO 12	-	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 E 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP 11 01 19

JUCESP PROTOCOLO
0.009.900/19-6

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de dezembro de 2018, às 11:00 horas, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada a publicação do "Edital de Convocação", em conformidade com o disposto no §4 do art. 124 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio.

3. **MESA:** Sr. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, e Rodrigo Henrique Botani - Secretário.

4. **ORDEM DO DIA**: Aprovação: **(i)** da alteração da denominação social da Companhia; **(ii)** da alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** da criação dos cargos de Diretor de Estruturação e Operações e Diretor de Distribuição; **(iv)** da alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberação "(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)** da consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

5. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Alterar a denominação social da Companhia para **True Securitizadora S.A.**, passando o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia a ter a seguinte redação:

"*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").*"

(ii) Alterar o objeto social da Companhia para: (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. Por conta disso o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia passa a ter a seguinte

JUCESP
11 01 19

redação:

*"**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.";* e

(iii) Criar os cargos na Companhia de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("INCVM") nº. 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, passando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) 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 1 (um) um deles designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; e 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.*

JUCESP
11 01 19

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 18. *Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:*

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento."

"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;

JUCESP
11 01 19

(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 CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "

100591503.1

JUCESP
11 01 19

(iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberado acima, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, passando o Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:*

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador ; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

***Parágrafo 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.*

***Parágrafo 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.*

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. *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 4º. *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."*

(v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as alterações ora aprovadas, passando esse a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar, a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

7. TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES: TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A. e **CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a assembleia para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUCESP
11 JAN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
FLÁVIA R. BRITTO BONFATTI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
5.440/19-1
JUCESP

100591503.1

JUCESP
11 01 19

ANEXO I

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

"ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

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.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

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.

JUCESP
11 01 19

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.

JUCESP
11 01 19

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

JUCESP
11 01 19

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;

JUCESP
11 01 19

(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, 05 (cinco) 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 1 (um) designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.

JUCESP
11 01 19

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 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.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

JUCESP
11 01 19

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.

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;

JUCESP
11 01 19

(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 20. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com

JUCESP
11 01 19

Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. 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 4º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

JUCESP
11 01 19

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.

JUCESP
11 01 19

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.

BRINQUEDOS BANDEIRANTE S.A.

C.N.P.J. (M.F.) Nº 61.068.557/0001-59 - NIRE Nº 35.300.039.246

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas de **Brinquedos Bandeirante S/A** a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a se realizar no dia 21 de janeiro de 2019, às 10:00 horas, em sua sede social, na Avenida Vila Ema, 2208/58, São Paulo, SP, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: a) Reforma do Estatuto Social; b) Eleição de nova Diretoria; c) Outros assuntos de interesse social. São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

Cyro de Souza Nogueira Junior - Diretor Administrativo Financeiro

True One Participações S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF 29.267.914/0001-03 - NIRE 35.300.515.153

Extrato da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 27.09.2018

Data, hora, local: 27.09.2018, 17:30hs, na sede social, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Deliberações aprovadas:** (a) a destinação e pagamentos de dividendos aos seus acionistas no montante de R$ 687.386,27. **Encerramento:** Nada mais, lavrou-se a ata. **Acionistas: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda., Fincapital Participações S.A.**. JUCESP nº 5.301/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

LAZAM-MDS Corretora e Administradora de Seguros S.A.

CNPJ/MF N. 48.114.367/0001-62 - NIRE 35 300.335.228

Ata da Assembleia Geral Extraordinárias

1. Data, Hora e Local: 11/12/18, às 10 hs, na sede social da Companhia, em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, Lado A do 24º andar, Edifício Eldorado Business Tower. **2. Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente. José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar,** detentor do cartão de cidadão nº 03168072; e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04RE95766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** português, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS, SGPS, S.A . São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

SEPEX SP - APROVAÇÃO PROPOSTA ORÇAMENTARIA 2019

OBS Despesa Orçamentaria 01 de novembro 2018 a 31 de outubro 2019

RECEITAS	Renda Patrimonial	Associativa- Assistencial	Cont. Sindical	Total
RECEITAS	72.000,00	493.245,89	60.000,00	625.245,89
TORAL DAS RECEITAS	***72.000,00***	***493.245,89***	***60.000,00***	***625.245,89***
DESPESAS	**Renda Patrimonial**	**Associativa- Assistencial**	**Cont. Sindical**	**Total**
ADMINISTRATIVAS				
Despesas Administrativas	-	135.534,62	-	-
Sub Total Administrativas		**135.534,62**	-	**135.534,62**
MARKETING-PROJETOS-EVENTOS				
Asssessoria Comunicação Marketing e Projetos	-	-	3.600,00	
Sub Total Marketing	-	-	**3.600,00**	**3.600,00**
COORDENAÇÃO TÉCNICA	-	-	3.000,00	**3.000,00**
Sub Total Cordenação Tecnica	-	-	**3.000,00**	**3.000,00**
FEDERAÇÃO, SINDICATO E ASS. DE CLASSE		7.000,00		**7.000,00**
Sub Total Federação	-	**7.000,00**	-	**7.000,00**
PESSOAL				-
Salarios- Encargos- Férias- 13º- VR-VT	-	406.561,27		**406.561,27**
Sub total Pessoal	-	**406.561,27**	-	**406.561,27**
FINANCEIRAS				-
Tarifas Bancarias Doc cobranças IR-IOF-s/aplicações	-	27.600,00		**27.600,00**
Sub Total despesas Financeiras	-	**27.600,00**	-	**27.600,00**
TRIBUTÁRIAS				-
IR imposto retido na fonte	-	180,00		**180,00**
TFE		170,00		**170,00**
Sub Total Despesas Tributarias	-	**350,00**	-	**350,00**
APLICAÇÃO DE CAPITAL				-
Imobilizado		-		-
Juridico	-	-	41.600,00	**41.600,00**
Outras	-			
Sub total Aplicação de capital		-	**41.600,00**	**41.600,00**
TOTAL DAS DESPESAS		***577.045,89***	***48.200,00***	***625.245,89***

Aprovado em Assembléia Ordinária em 05 de dezembro de 2018

São Paulo, 05 de dezembro de 2018

Luiz Fernando Rodovalho - Presidente — **Jose Duarte Batista** - Diretor Administrativo

Leandro Mauro Formigone - Diretor Financeiro — **Catia Regina Teimabo P.Figueiredo** - CRC -1SP22126o8

Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda à sexta-feira das 8h as 18h.

(11) 5095-5335

São Paulo e Grande SP

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: *"**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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores."* (ii) Alterar o objeto social para: (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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: *"**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 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 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."*; e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: *"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ 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 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento." "**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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "* (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: *"**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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. 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 ano. <u>**§ 4º**. 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."</u>* (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - 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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, 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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ 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 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 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 artigo 123, Lei nº 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. **§ 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. **§ 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. **§ 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 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 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 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. **§ 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. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 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. **§ 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. **§ 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 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ 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. **§ 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 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. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 20**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. 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 ano. <u>**§ 4º**. 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.</u> **Artigo 22**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário 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% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 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. **§ 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 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. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 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. **§ 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. **§ 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 em São Paulo/SP, 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.

PUBLICIDADE LEGAL. DECIDA PELO **DCI**.

Ligue: 11 5095-5300

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

DCI. EFICAZ EM PUBLICIDADE LEGAL.

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: **"***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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores."* (ii) Alterar o objeto social para: (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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: *"****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 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 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."*; e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: *"****Artigo 15****. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.* ***§ 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 18****. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento." "****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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "* (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: *"****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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.* ***§ 1º****. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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.* ***§ 2º****. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano.* ***§ 3º****. 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 ano.* ***§ 4º****. 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."* (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - 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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, 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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ 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 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 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 artigo 123, Lei nº 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. **§ 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. **§ 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. **§ 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 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 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 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. **§ 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. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 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. **§ 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. **§ 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 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ 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. **§ 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 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. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 20**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. 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 ano. **§ 4º**. 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 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% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 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. **§ 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 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. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 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. **§ 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. **§ 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 em São Paulo/SP, 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.

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.835.255/19-0

TRUE SECURITIZADORA

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2019.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 dias do mês de julho de 2019, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("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 Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 120.000 certificados de recebíveis imobiliários da 139ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$120.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Pacaembu Construtora S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 96.298.013/0001-68, por força da emissão de 144.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na Data de Emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias ("Coordenadores") para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

JUCESP
16 08 19

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;
b) Série: 139ª série;
c) Quantidade de CRI: inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional;
d) Valor Total da Emissão: inicialmente, R$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);
e) Valor Nominal Unitário: R$1.000 (um mil reais), na Data de Emissão;
f) Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização;
g) Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização;
h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
i) Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 31 de julho de 2019.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

2

JUCESP

16 AGO 2019

SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO

GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

444.734/19-3

JUCESP

07:25 Café da Manhã

08:00 Reunião com Prospect

09:30 Conference Call com a Diretoria

10:45 Pausa para um Café Especial

11:00 Entrevistar candidato

12:30 Almoço Executivo

13:50 Treinamento de equipe

15:30 Café da tarde

18:00 Happy Hour

Atrasar-se para compromissos não é mais uma opção.

Em meio à rotina agitada de São Paulo, surpreenda sua lista de contatos com a praticidade do Octavio Café.

A maior cafeteria da América Latina oferece um espaço exclusivo para sediar eventos, reuniões, workshops, entre outros.

Salas de alto padrão que aliam conveniência, conforto e segurança.

Faça sua reserva:

eventos@octaviocafe.com.br

OCTAVIO

— EST. 1890 —

/octaviocafe

@octaviocafe

www.octaviocafe.com.br

Venho, pelo presente, convocar V.S., para participar da Reunião de Sócios da "CANUTI LA PASTA FRESCA LTDA" CNPJ: 01.063.243/0001-31 que será realizada no dia 01 de Outubro de 2019, as 10:00hs, na Rua Riachuelo, n.96, Centro, São Paulo/SP, a fim de tratar dos assuntos de alteração no contrato social.

Mérito Investimentos S.A. - CNPJ/MF 15.632.652/0001-16 - NIRE 35.300.492.218

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Data, Hora, Local: 01.07.2019, às 17hs, na sede, Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, conjunto 71, São Paulo/SP. **Presença**: totalidade dos acionistas. **Mesa**: Presidente: Alexandre Guilger Despontin; Secretário: Luigi Mariani Filho. **Deliberações Aprovadas**: (i) Eleger o Sr. **Alexandre Guilger Despontin**, brasileiro, casado, engenheiro, RG 23.917.885-3 SSP/SP, CPF 368.360.238-41, para os cargos de Diretor Presidente, Diretor de Gestão de Carteiras e Diretor de Distribuição; e o Sr. **Luigi Mariani Filho**, brasileiro, engenheiro, RG 34.562.923-1 SSP/SP, CPF 312.010.138-95, para os cargos de Diretor Vice-Presidente, Diretor de Risco e Diretor de Compliance, ambos residentes em São Paulo/SP, cujos mandatos terminarão na AGO que deliberar acerca das demonstrações financeiras de 2021. (ii) Os membros ora eleitos terão mandato de 3 anos a contar da presente data, com término em 01.07.2022, autorizada a prorrogação do mandato enquanto não forem eleitos seus substitutos. São designados como Presidente e Vice – Presidente do Conselho de Administração, respectivamente, os Srs. Alexandre Guilger Despontin e Luigi Mariani Filho. (iii) Os membros da Diretoria, ora eleitos, declaram que não estão impedidos por lei de exercer atividades mercantis. **Encerramento**: Nada mais. São Paulo, 01.07.2019. **Mesa/Diretores Eleitos:** Alexandre Guilger Despontin **- Presidente,** Luigi Mariani Filho - **Secretário.** JUCESP 448.604/19-0 em 22.08.2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

M.Haus Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 33.030.668/0001-30 - NIRE 3530053323-2

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

Realizada aos 18/03/2019, às 10h, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 16º andar, sala 37, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04538-132 ("Companhia"). **Presenças:** A totalidade do capital social da Companhia. **Mesa:** Presidente: Rubens Ometto Silveira Mello; Secretária: Maria Rita de Carvalho Drummond. **Deliberações:** Os acionistas aprovaram por unanimidade e sem ressalvas: O aumento do capital social da Companhia em mais R$ 78.640.000,00, passando de R$ 10.000,00 para R$ 78.650.000,00, mediante a emissão de 78.640.000 novas ações sem valor nominal, sendo 49.990.000 ações ordinárias nominativas e 28.650.000 ações preferenciais nominativas. O preço de emissão de cada ação ordinária nominativa e de cada ação preferencial nominativa, será de R$ 1,00. A integralização do montante de R$ 9.138.633,39 foi realizada através de depósito em moeda corrente nacional, por conta e ordem da Companhia, em Sociedade em Conta de Participação por ela Investida e o saldo de R$ 69.511.366,61 será integralizado no prazo de 12 meses, em chamadas periódicas a serem realizadas pela Diretoria, de acordo com as necessidades sociais. Em decorrência ao aumento de capital ora aprovado, o *caput* do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, passa a ser alterado: As ações foram subscritas pelos acionistas, na proporção das suas participações no capital social da Companhia. A consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar na forma do Anexo XX. Nada mais. São Paulo, 18/03/2019. **Rubens Ometto Silveira Mello** - Presidente da Mesa; **Maria Rita de Carvalho Drummond** - Secretária da Mesa. **JUCESP** nº 334.917/19-0 em 26/06/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Moru Administração e Participações S.A.

CNPJ nº 53.022.950/0001-83 - NIRE 35.300.389.522

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária

Aos 30/04/2019, às 15h30, na sede social da Companhia. **Presenças:** A totalidade do capital social. **Composição da Mesa:** Presidente: Rubens Ometto Silveira Mello; Secretário: Celso Renato Geraldin. **Deliberações:** Por unanimidade de votos e sem qualquer ressalva: **Em matéria extraordinária:** A alteração do endereço da sede social da Companhia para Avenida Cezira Giovanoni Moretti, nº 955, 2º andar, sala 13, Bairro Santa Rosa, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, CEP 13414-157, alterando, consequentemente, o *caput* do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia. Alterar o prazo de vigência dos mandatos dos membros da Diretoria, passando de 01 ano, para 02 anos, alterando consequentemente o Artigo 9º do Estatuto Social da Companhia. A consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar na forma do Anexo I. **Em matéria ordinária:** As Demonstrações Financeiras da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31.12.2018, publicado nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "Diário Comércio, Indústria & Serviços", nas edições de 29/03/2019. Destinar o resultado do exercício conforme apropriação consignada na "Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido", integrantes das citadas demonstrações financeiras. A reeleição dos seguintes membros para compor a Diretoria da Companhia: (i) **Rubens Ometto Silveira Mello,** RG/SSP/SP nº 4.170.972-X e CPF/MF nº 412.321.788-53, para ocupar o cargo de Diretor Presidente; e (ii) **Mônica Maria Mellão Silveira Mello,** RG/SSP/SP nº 4.477.717 e CPF/MF nº 308.987.658-20, para ocupar o cargo de Diretora Vice-Presidente. Os Diretores ora reeleitos terão o mandato de 2 anos, a partir da presente data, prorrogável automaticamente até a posse dos membros que vierem a serem posteriormente eleitos. Fica consignado que o Conselho de Administração recebeu dos Diretores as declarações de não estarem incursos em nenhuma das causas previstas em lei que a impeça de exercer atividades mercantis, nos termos do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, as quais foram arquivadas na sede da Companhia. O valor de R$ 95.000,00 fixado como verba global anual, a ser distribuída a título de honorários aos administradores da Companhia. Nada mais. aa) **Rubens Ometto Silveira Mello -** Presidente da Mesa; **Celso Renato Geraldin -** Secretário da Mesa; **JUCESP** nº 310.890/19-6 em 10/06/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Quis Participações S.A.

CNPJ nº 08.604.362/0001-01 - NIRE 35300338596

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 23.07.2019

Data: 23 de julho de 2019, às 10:00 horas. **Local:** Sede Social, na Rua Libero Badaró, nº 377 - 24º andar - Conjunto 2401 - Edifício Mercantil Finasa - Centro - CEP 01009-000 - São Paulo-SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Rubens Gorski. Secretária: Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel. **Ordem do Dia:** 1. Deliberar sobre o aumento do capital social, mediante a emissão de novas ações; e 2. Reforma Estatutária. **Deliberações:** Após os debates, foram aprovadas por unanimidade, as seguintes deliberações: 1. Aumentar o capital social **R$361.598.565,39** (trezentos e sessenta e um milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **700.918** (setecentas mil, novecentas e dezoito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, para **R$373.598.565,39** (trezentos e setenta e três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **724.178** (setecentas e vinte e quatro mil, cento e setenta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, mediante a emissão de **23.260** (vinte e três mil, duzentas e sessenta) ações ordinárias nominativas, pelo preço unitário de **R$515,9071368**, totalizando **R$12.000.000,00** (doze milhões de reais). Referidas novas ações são subscritas pelos acionistas, conforme lista de subscrição anexa, sendo integralizado neste ato, **R$695.917,11** (seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e dezessete reais e onze centavos), em moeda corrente nacional, devendo o restante, isto é, **R$11.304.082,89** (onze milhões, trezentos quatro mil, oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos) ser integralizado, também em moeda corrente nacional, até 23 de julho de 2020. 1.1. Consequentemente, o artigo **4º** do Estatuto Social, passa a vigorar com a seguinte redação: **Artigo 4º -** O capital social é **R$373.598.565,39** (trezentos e setenta e três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **724.178** (setecentas e vinte e quatro mil, cento e setenta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. 2. Para efeito de arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, o Estatuto Social, devidamente consolidado, é apensado ao final da presente ata. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio, a qual logo após foi lida, aprovada e por todos assinada. São Paulo, 23 de julho de 2019. **Assinaturas:** Presidente: Rubens Gorski. Secretária: Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel. Acionistas: **RMV Empreendimentos e Participações Ltda.**, neste ato representada por suas diretoras Sras. Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel e Marly Duarte Penna Lima Rodrigues; **Modena Empreendimentos e Participações Ltda.**, representada por sua diretora Sra. Sônia Therezinha de Sousa Ramos Vettorazzo; **Piacenza Empreendimentos e Participações Ltda.**, representada por sua diretora Sra. Dalila Cleopath Camargo Botelho de Moraes Toledo; e **Rubens Gorski**. A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. **Rubens Gorski -** Presidente; **Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel -** Secretária. **JUCESP** nº 457.693/19-8 em 26/08/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Telo I Participações S.A.

(em fase de constituição)

Extrato da Ata de Assembleia Geral de Constituição

Aos 10/01/2019, às 10h. **Presença: (i) Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Álcool,** CNPJ nº 47.756.754/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu Diretor Presidente, **Rubens Ometto Silveira Mello,** RG/SP/SSP nº 4.170.972-X e CPF/MF nº 412.321.788-53, Diretor Vice Presidente, **Burkhard Otto Cordes,** RG/SSP/SP nº 13.255.194-9 e CPF/MF nº 286.074.808-39; e **(ii) Veneza Negócios e Participações S.A.,** CNPJ nº 11.408.973/0001-80, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seu administrador **Gelson Luis Rostirolla,** RG/SSP/RS nº 2031094441, CPF/MF nº 148.411.429-91. **Mesa:** Rubens Ometto Silveira Mello - Presidente de Mesa; Marcelo de Campos Bicudo - Secretário de Mesa. **Deliberações:** Os presentes aprovaram por unanimidade de votos e sem ressalvas ou restrições: A constituição de uma companhia, sob a forma de sociedade anônima, denominada **"Telo I Participações S.A.",** que será regida pelas disposições legais pertinentes às sociedades anônimas, bem como pelo seu Estatuto Social ("Companhia"), com as seguintes características: (i) A Companhia terá sede e foro na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 16º andar, sala 36, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, podendo, por deliberação da diretoria, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. (ii) A Companhia terá por objeto social a compra, venda e administração de bens imóveis próprios e a participação, diretamente ou através de subsidiárias, no capital social de outras sociedades, no país ou no exterior. (iii) O capital social da Companhia será de R$ 10.000,00, dividido em 10.000 ações sem valor nominal, sendo 5.900 ordinárias nominativas e 4.100 preferenciais nominativas, subscritas e integralizadas, sendo realizado o depósito em dinheiro de R$ 10.000,00 em conta vinculada nos termos dos artigos 80, III e 81 da Lei nº 6.404/76. (iv) O exercício social da Companhia ora constituída encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. O texto integral do Estatuto Social da Companhia, que rubricado pelos presentes é parte integrante da presente ata. A eleição dos seguintes membros para compor a diretoria da Companhia, com mandato de 02 anos: **(i) Rubens Ometto Silveira Mello,** RG nº 4.170.972-X e CPF/MF nº 412.321.788-53, eleito para ocupar o cargo de Diretor Presidente; **(ii) Rodrigo Geraldi Arruy,** CI nº 18.890.147-4, CPF/MF nº 250.333.968-97, eleito para ocupar o cargo de Diretor Vice Presidente; e, **(iii) Burkhard Otto Cordes,** RG/SSP/SP nº 13.255.194-9 e CPF/MF nº 286.074.808-39, eleito para ocupar o cargo de Diretor Financeiro. Os diretores eleitos, apresentaram declaração que não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração da Companhia, e nem condenados ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, as quais ficaram arquivadas na sede da Companhia. A remuneração global dos administradores da Companhia foi fixada em até R$ 100.000,00 anuais, a ser rateada entre a Diretoria. Não houve solicitação de instalação do Conselho Fiscal da Companhia. As publicações legais da Companhia serão realizadas nos jornais, "Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno Empresarial", e no "Diário Comércio Industria e Serviços". Nada mais. São Paulo (SP), 10/01/2019. **Rubens Ometto Silveira Mello -** Presidente da Mesa; **Marcelo de Campos Bicudo -** Secretário da Mesa. **JUCESP/NIRE S.A.** nº 3530053330-5 em 15/03/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda à sexta-feira das 8h as 18h.

(11) 5095-5335

São Paulo e Grande SP

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

SOJITZ DO BRASIL S/A.

CNPJ/MF Nº 61.383.477/0001-98 - NIRE 35300140133

Extrato da Ata da Assembleia Geral Ordinária de 31.07.2019.

Data, hora, local: 31.07.2019, às 10 horas, em sua sede, Avenida Paulista, 1842 - 21º andar, conjuntos 215 a 217, São Paulo/SP. **Presença:** totalidade do Capital Social. **Mesa:** Presidente: Tomoyuki Hirose, Secretário: Taro Sakuma. **Deliberações aprovadas**: A) As Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31.03.2019 e a publicação no DOESP e no Diário do Comércio e Indústria, ambos no dia 24.07.2019. B) à destinação do lucro líquido do exercício no montante de R$ 2.723.602,19, a Assembleia deliberou destinar: a) 5%, no montante de R$ 136.180,11, para Reserva Legal de acordo com o Estatuto Social; b) distribuição de dividendos do montante de R$ 2.587.422,08, conforme previsto no Estatuto Social. **Encerramento:** Nada mais. São Paulo, 31.07.2019. Sojitz Corporation e Sojitz Corporation of America p.p./ Tomoyuki Hirose. **Tomoyuki Hirose** - Presidente da Mesa, **Taro Sakuma** - Secretário. JUCESP 459.235/19-9 em 27/08/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

biosev
A Louis Dreyfus Group company

BIOSEV S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº: 15.527.906/0001-36
NIRE: 35.3.0034518.5 - CVM: 22845

FATO RELEVANTE

A **Biosev S.A.**, ("**Companhia**") (B3: BSEV3), em atendimento às disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e em complemento ao Fato Relevante divulgado em 20 de setembro de 2018, vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que foi concluída a venda da totalidade do capital social da Usina Estivas Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.168.247/0001-45, controlada da Companhia ("**Usina Estivas**"), à Pipa Agroindustrial Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.730.100/0001-43 ("**Pipa Agro**"), controlada por um fundo de investimento administrado pela Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. ("**Operação**"). A conclusão da Operação ocorreu após alterações nos termos e condições avençados no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças celebrado entre a Companhia e a Pipa Agro em 20 de setembro de 2018, dentre as quais, (i) o valor a ser pago pela Pipa Agro em favor da Companhia, que passou a ser de R$217.920.000,00, sem considerar o valor das marcas a serem cedidas ou licenciadas pela Companhia, (ii) o prazo de pagamento, e (iii) as garantias a serem entregues à Companhia, tudo conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia. A Operação foi concluída após (i) o cumprimento de determinadas condições suspensivas, incluindo a aprovação de contrapartes em contratos relacionados à unidade Estivas, localizada no Município de Arez, Estado do Rio Grande do Norte, de propriedade da Companhia, e a assinatura de contratos de garantia; e (ii) o aporte na Usina Estivas do estabelecimento comercial representativo da unidade Estivas. A Operação faz parte do programa de competitividade operacional da Companhia, que inclui revisar potenciais alternativas estratégicas relacionadas a todo o seu portfolio de ativos, visando aumentar sua geração de caixa e fortalecer sua estrutura de capital. São Paulo, 02 de setembro de 2019. **Gustavo Lopes Theodozio** - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

TRUE SECURITIZADORA S.A. - CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. - Edital de Convocação

Ficam convocados os senhores Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 134ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), em atenção à Cláusula 14.4, do Termo de Securitização dos CRI ("Termo de Securitização"), a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI ("AGT"), a ser realizada, em primeira convocação, em **24 de setembro de 2019, às 11h00min**, na sede da Emissora, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) A declaração ou não do Vencimento Antecipado da dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 6451041 ("CCB"), diante da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na alínea "i", do Parágrafo Primeiro, da Cláusula 8ª, da CCB, em função da apresentação intempestiva pela Devedora, de cópia de suas demonstrações financeiras auditadas relativas aos exercícios sociais findos em 31.12.2017 e 31.12.2018, conforme obrigação prevista na alínea "vi", da Cláusula Décima Sexta, da CCB; (ii) discutir sobre, esclarecer e consolidar a periodicidade correta para o envio das demonstrações financeiras auditadas da Devedora, tendo em vista a divergência de periodicidade de envio prevista na alínea "vi", Parágrafo Primeiro, da Cláusula Oitava, e na alínea "vi", da Cláusula Décima Sexta, da CCB; (iii) deliberar para que a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, formalizem conjuntamente, às expensas exclusivas da Devedora, todos e quaisquer aditamentos necessários aos Documentos da Operação, de modo a refletir o disposto nos itens acima. Informações Gerais: Os Titulares dos CRI deverão encaminhar à **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, CNPJ/MF nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), cópia digital dos documentos comprobatórios de sua representação e suas respectivas quantidades de CRI, para o e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, com 48 horas de antecedência da data de realização da AGT. No dia de realização da AGT, os representantes dos Titulares dos CRI deverão se apresentar munidos dos documentos de identidade e representação (se o caso), além dos documentos originais previamente encaminhados por e-mail. São Paulo, 03.09.2019. **Fernando Cesar Brasileiro - Diretor Presidente e de Relação com Investidores**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957 - CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

Extrato da Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 31.07.2019.

Data, Hora, Local: 31.07.2019, às 11 horas, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo, SP. **Presença**: totalidade dos diretores eleitos. **Mesa**: Presidente: Fernando Cesar Brasileiro, Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Ordem do Dia**: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 120.000 certificados de recebíveis imobiliários da 139ª Série da 1ª emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão dos CRI, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$120.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30.12.2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Pacaembu Construtora S.A., CNPJ/ME nº 96.298.013/0001-68, por força da emissão de 144.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na Data de Emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; **Deliberações Aprovadas: 1.** A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características: **a)** Emissão: 1ª emissão da Companhia; **b)** Série: 139ª série; **c)** Quantidade de CRI: inicialmente, 120.000 CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional; **d)** Valor Total da Emissão: inicialmente, R$120.000.000,00; **e)** Valor Nominal Unitário: R$1.000, na Data de Emissão; **f)** Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização; **g)** Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização; **h)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. **i)** Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização. **2.** A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta. **Encerramento**: Nada mais. São Paulo, 31.07.2019. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. JUCESP 444.734/19-3 em 16.08.2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Allis Participações S.A.

CNPJ/MF nº 08.648.295/0001-19 – NIRE 35.300.337.867 – Companhia Fechada

Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de junho de 2019

1. Data, hora e local: Em 28/06/2019, às 16h00, na sede da Companhia, localizada na Rua Dr. Bráulio Gomes, 36, 1º andar, São Paulo-SP. **2. Convocação**: Edital de Convocação publicado no "DOE-SP" e no "Diário do Comércio de Indústria de São Paulo", nos dias 20, 25 e 26/06/2019. **3. Presenças**: Compareceram acionistas representando 88,52% do capital social votante da Companhia, verificando-se quórum de instalação, conforme se comprova das assinaturas do "Livro de Presença de Acionistas", sendo que a Sra. Sonia Maria Pacheco Carminhato foi representada por seu procurador, Sr. Alexandre Milani de Oliveira Campos; a HR Holding, LCC e a GPCP4-Fundo de Investimentos, por seu procurador, Sr. Wagner Gutierrez Jr, que também assina como Diretor. Tais procurações ficam arquivadas na sede da Companhia. Presente ainda o Sr. Rosemberg Macedo de Souza (Diretor). **4. Mesa**: Wagner Gutierrez Jr (Presidente) e Maria Alice Jacques Paixão Sampaio Prado (Secretária). **5. Deliberações**: Foram tomadas as seguintes deliberações pelos acionistas da Companhia presentes a esta Assembleia: 5.1. Por maioria, autorizar a lavratura desta Ata em forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, nos termos do Artigo 130 e seus §§ , da Lei 6.404/1976. 5.2. **Em Assembleia Geral Ordinária:** 5.2.1. Apresentados o relatório anual e as contas da Administração, bem como as demonstrações financeiras consolidadas (Controladora e Controladas) referentes ao exercício social findo em 30.12.2018, nos termos do Edital de Convocação: **(a.1)** apreciar o relatório anual da Administração e tomar as contas dos Administradores, bem como examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 30/12/2018; **(a.2)** ratificar a não distribuição dos lucros em função da existência de prejuízos nos anos anteriores; **(a.3)** fixar a remuneração global dos administradores da Companhia em 2019; **(a.4)** aprovar a celebração de contratos bancários. 5.2.2. Depois de examinados e discutidos, aprovar por unanimidade de votos o relatório anual e as contas da Administração, bem como as demonstrações financeiras consolidadas (Controladora e Controladas) referentes ao exercício social findo em 30.12.2018, devidamente acompanhadas do parecer emitido pelos auditores independentes, que restam arquivadas em livro próprio na sede da Companhia. 5.2.3. Tendo em vista que foram aprovadas as demonstrações financeiras conforme item 5.2.2., acima, aprovar, por maioria de votos, a não distribuição de lucros em virtude de ter-se apurado prejuízo nos exercícios anteriores. 5.2.4. Aprovar, por maioria de votos, a fixação da remuneração anual dos administradores da Companhia em R$ 10.000.000,00, excluindo deste valor a outorga de planos de opção de compra de ações. 5.2.5. Consignar que foram celebrados contratos com FIDICs para fomentar a Companhia, e que foi iniciada a renegociação do contrato com o Bradesco. Não foram celebrados novos contratos bancários pela Companhia e suas coligadas. 5.3. **Em Assembleia Geral Extraordinária:** 5.3.1. O Edital de Convocação prevê **(a.1)** Alteração da denominação da Companhia; **(a.2)** Alteração do objeto social da Companhia. Após exame e discussão, os acionistas aprovaram por unanimidade de votos, a alteração da denominação da Companhia para **Allis Soluções em Trade Pessoas e Participações S.A.** Face as deliberações anteriores o artigo 1º, do Estatuto Social da Companhia, passa a vigorar com a seguinte redação: *Artigo 1º – A Allis Soluções em Trade Pessoas e Participações S.A. é sociedade anônima, que se rege por este Estatuto e disposições legais que lhe forem aplicáveis, cuja constituição se deu em decorrência da cisão parcial da Itarema Participações S.A.* 5.3.2. Aprovar a alteração do objeto social da Companhia, com a inclusão das seguintes atividades: Locação de Mão-de-Obra temporária ou não; prestação dos serviços de: (i) Recrutamento, Seleção e colocação de mão-de-obra com ou sem distribuição de materiais propagandísticos e publicitários; (ii) Treinamentos para capacitação e desenvolvimento de profissionais de qualquer nível; (iii)Consultoria e assessoria empresarial mercadológica e organizacional; (iv) Consultoria e assessoria empresaria financeira, na área de eventos promocionais; (v) Planejamento, organização e execução de feiras, congressos e eventos e campanhas de incentivo; (vi) Promoção de vendas e distribuição de brindes promocionais; (vii) Comunicação e /ou promoção por meio de telefonia celular e outros meios digitais; (viii) A distribuição de material promocional, brindes e mercadorias em geral, inclusive produtos alimentícios; (ix) A promoção, organização, produção, agenciamento, programação e execução, no país ou no exterior, de eventos em geral de qualquer espécie ou gênero, eventos sociais e promocionais, inclusive filantrópicos e beneficentes; Correspondente Bancário no País para: (i) Promoção de negócios de qualquer natureza; (ii) gestão comercial; (iii) assessoria financeira, comercial e mercadológica; e (iv) análise de crédito, de seleção de riscos e de acompanhamento de contas; Coordenação junto a instituições financeiras e administradoras de cartões de crédito para criação, administração e comercialização de cartões de crédito ou outros meios de congêneres destinados a premiações em campanhas ou quaisquer esforços relacionados a incentivos de vendas; Coleta, análise, pesquisa e fornecimento de informações na área de promoção de eventos e merchandising; prestação de serviços em geral, para empresas do mesmo grupo econômico, incluindo a gestão empresarial, financeira, contábil e jurídica; além daquelas atividades anteriormente previstas no artigo 3º da Consolidação do Estatuto Social realizado em 20/04/2017, incluindo as alíneas "b a g", nos termos abaixo: *Artigo 3º – A Companhia tem por objeto social: a) Participações em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no país ou no exterior. b) Locação de Mão-de-Obra temporária ou não; c) A prestação dos serviços de: (i) Recrutamento, Seleção e colocação de mão-de-obra com ou sem distribuição de materiais propagandísticos e publicitários; (ii) Treinamentos para capacitação e desenvolvimento de profissionais de qualquer nível; (iii)Consultoria e assessoria empresarial mercadológica e organizacional; (iv) Consultoria e assessoria empresaria financeira, na área de eventos promocionais; (v) Planejamento, organização e execução de feiras, congressos e eventos e campanhas de incentivo; (vi) Promoção de vendas e distribuição de brindes promocionais; (vii) Comunicação e /ou promoção por meio de telefonia celular e outros meios digitais; (viii) A distribuição de material promocional, brindes e mercadorias em geral, inclusive produtos alimentícios; (ix) A promoção, organização, produção, agenciamento, programação e execução, no país ou no exterior, de eventos em geral de qualquer espécie ou gênero, eventos sociais e promocionais, inclusive filantrópicos e beneficentes. d) Correspondente Bancário no País para: (i) Promoção de negócios de qualquer natureza; (ii) gestão comercial; (iii) assessoria financeira, comercial e mercadológica; e (iv) análise de crédito, de seleção de riscos e de acompanhamento de contas; e) Coordenação junto a instituições financeiras e administradoras de cartões de crédito para criação, administração e comercialização de cartões de crédito ou outros meios de congêneres destinados a premiações em campanhas ou quaisquer esforços relacionados a incentivos de vendas; f) Coleta, análise, pesquisa e fornecimento de informações na área de promoção de eventos e merchandising; g) A prestação de serviços em geral para empresas do mesmo grupo econômico, incluindo a gestão empresarial, financeira, contábil e jurídica.* 5.4. Consignar que a partir desta data o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: João Henrique Braga Junqueira, Rubens Mario Marques de Freitas e Antonio Carminhato Junior, todos com mandato válido até a Assembleia Geral a ser realizada nos 4 primeiros meses do ano de 2020, que tratará do exercício de 2019. 5.5. Por unanimidade de votos dos presentes, aprovar que sejam tomadas as medidas necessárias para dar cumprimento a todas as deliberações constantes dessa ordem do dia. **6.** Item informativo 6.1 Update da Companhia (Principais Destaques de 2019, Apresentação do Pipeline e Apresentação de Indicadores Jurídicos) 6.2 Carminhato solicitou atenção especial ao Jurídico, com relação às ações trabalhistas dos contratos ativos, tanto para volumetria de entradas, quanto para os indicadores sem ônus. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presenta lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Assinaturas: Wagner Gutierrez Jr (p.p HR HOLDING, LLC e GPCP4-Fundo de Investimentos em Participações); Alexandre Milani de Oliveira Campos (p.p Sônia Maria Pacheco Carminhato); Qata Participações S.A.; João Henrique Braga Junqueira; Wagner Gutierrez Junior e Rosemberg Macedo de Souza. Maria Alice J P Sampaio Prado – Secretária. JUCESP – Registrado sob o nº 424.983/19-9 em 07/08/2019. Gisela Simiema Ceschin – Secretária Geral.

Eólica Serra das Vacas Holding S.A.

Companhia Fechada - CNPJ/MF nº 23.441.056/0001-87

Edital de Convocação de Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª Emissão da Eólica Serra das Vacas Holding S.A.

A Eólica Serra das Vacas Holding S.A. ("Companhia"), pelo presente edital de convocação, nos termos da cláusula VIII e seguintes da Escritura de Emissão, celebrada em 11/11/16, ("Escritura de Emissão"), convoca os Titulares das Debêntures da 1ª Emissão da Emissora ("Debenturistas"), a reunirem-se em Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), a se realizar, em primeira convocação, no dia 03/10/2019, às 10hs na sede da Emissora, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.931, sala 06, SP/SP, para deliberar sobre: **(i)** anuência prévia para a transferência, sem restrições, das ações de emissão da Companhia de titularidade da Centrais Elétricas Brasileiras S.A.– Eletrobras para a Eólica Serra das Vacas Participações S.A., CNPJ/MF nº 28.012.007/001-42, passando esta última a deter 100% das ações emitidas pela Companhia, em razão de ter se sagrado vencedora do Leilão Eletrobrás nº 01/2018 ocorrido no dia 27/09/2018, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão por meio do qual a Eletrobras alienou, no Lote C, 49% das ações da Companhia; **(ii)** anuência prévia para redução do capital social das SPEs, conforme definido na Escritura de Emissão, no montante de até R$ 10.000.000,00 por SPE, e de até R$40.000.000,00 para a Companhia; **(iii)** criação de obrigação para a Emissora, no caso do ICP de uma ou mais das SPEs ficar abaixo de 20% ao término dos exercícios sociais de 2019 e 2020, de aportar, sob a forma de aumento de capital em dinheiro, até 31/07/2020 e/ou 31/07/2021, o valor necessário para restabelecer o ICP de, no mínimo, 20% em todas as SPEs; **(iv)** criação de obrigação para a Serra das Vacas Participações S.A. aportar, sob a forma de aumento de capital em dinheiro na Emissora, até 31/07/2020 e/ou 31/07/2021, o valor necessário para restabelecer o ICP de, no mínimo, 20% em todas as SPEs ou para restabelecer o caixa livre de, no mínimo, R$ 5 milhões, caso sejam descumpridas estas condições ao término dos exercícios sociais de 2019 e 2020; **(v)** declaração ou não do vencimento antecipado das debêntures em razão do descumprimento do item (s) da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão; **(vi)** anuência prévia para a alteração do Banco Mandatário, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das SPEs, Administração de Contas e outras Avenças nº 15.2.0679.6 e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Holding, Administração de Contas e outras Avenças nº 15.2.0679.7 (em conjunto, "Contratos de Cessão"), de Itaú Unibanco S.A. para Banco Citibank S.A.; **(vii)** autorizar o Agente Fiduciário a adotar todas as medidas para implementação das deliberações aprovadas na presente AGD, inclusive quanto a celebração de documentos necessários, contratos, aditivos, substituição de garantias, partes e tudo mais que for necessário a contemplar as deliberações acima. Com o objetivo de dar celeridade ao processo e facilitar os trabalhos da AGD, o instrumento de mandato pode, a critério do Debenturista, ser depositado na sede da Companhia, preferencialmente, até 2 Dias Úteis antes da data prevista para a realização da AGD. Sem prejuízo, em benefício do tempo, os Debenturistas deverão encaminhar os documentos comprobatórios de sua representação para o Agente Fiduciário, no endereço de e-mail: **fiduciario@planner.com.br.** São Paulo, 02/09/2019. **Eólica Serra das Vacas Holding S.A. (03, 04 e 05/09/2019)**

METALÚRGICA GERDAU S.A.

CNPJ nº 92.690.783/0001-09 - NIRE 35300520751

Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, REALIZADA NA SEDE SOCIAL, NA AVENIDA DOUTORA RUTH CARDOSO, 8.501, 8º ANDAR, CONJUNTO 1, PARTE, PINHEIROS, SÃO PAULO, SP, EM 31 DE JULHO DE 2019, ÀS 18H00MIN

1. A reunião contou com a participação da totalidade dos membros do Conselho de Administração, sendo que os conselheiros Aod Cunha de Moraes Júnior, Fernando Fontes Iunes e Carlos José da Costa André participaram por meio eletrônico, nos termos do Regimento Interno. 2. A reunião foi presidida por Claudio Johannpeter e secretariada por Fabio Eduardo de Pieri Spina. 3. O Conselho de Administração, nos termos do art. 166, III da Lei das S.A. e do art. 8º, do Estatuto Social, deliberou, por unanimidade dos participantes e sem ressalvas, homologar o aumento do capital social no valor de R$ 172.051.724,88 (cento e setenta e dois milhões, cinquenta e um mil, setecentos e vinte e quatro reais e oitenta e oito centavos) decorrentes da conversão voluntária de 1.721.354 (um milhão, setecentas e vinte e uma mil, trezentas e cinquenta e quatro) debêntures, realizada nos termos da cláusula 6.6.2 do "Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão Privada de Debêntures Conversíveis ou Permutáveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Metalúrgica Gerdau S.A.", ao preço de conversão de R$ 2,44 (dois reais e quarenta e quatro centavos) por ação, em 23.504.334 (vinte e três milhões, quinhentas e quatro mil, trezentas e trinta e quatro) ações ordinárias e 47.008.668 (quarenta e sete milhões, oito mil, seiscentas e sessenta e oito) ações preferenciais de emissão da Companhia, passando o capital social da Companhia de R$ 8.004.892.549,41 (oito bilhões, quatro milhões, oitocentos e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e um centavos), dividido em 331.870.871 (trezentos e trinta e um milhões, oitocentas e setenta mil, oitocentas e setenta e uma) ações ordinárias e 655.651.343 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentas e cinquenta e uma mil, trezentas e quarenta e três) ações preferenciais para R$ 8.176.944.274,29 (oito bilhões, cento e setenta e seis milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), dividido em 355.375.205 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, trezentas e setenta e cinco mil, duzentas e cinco) ações ordinárias e 702.660.011 (setecentos e dois milhões, seiscentas e sessenta mil e onze) ações preferenciais. 4. Nada mais foi tratado. São Paulo, 31 de julho de 2019. Assinaturas: Claudio Johannpeter (Presidente). André Bier Gerdau Johannpeter e Guilherme Chagas Gerdau Johannpeter (Vice-Presidentes). Gustavo Werneck da Cunha (Conselheiro). Fabio Eduardo de Pieri Spina (Secretário). Declaro que a presente é cópia fiel da ata transcrita em livro próprio. Fabio Eduardo de Pieri Spina - Secretário. "JUCESP sob o nº 458.376/19-0, em 26/08/2019. Gisela Simiema Ceschin. Secretária Geral."

BIOSEV S.A.

A Louis Dreyfus Group company

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº: 15.527.906/0001-36

NIRE: 35.3.0034518.5 - CVM: 22845

FATO RELEVANTE

A **Biosev S.A.**, ("**Companhia**") (B3: BSEV3), em atendimento às disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e em complemento ao Fato Relevante divulgado em 20 de setembro de 2018, vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que foi concluída a venda da totalidade do capital social da Usina Estivas Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.168.247/0001-45, controlada da Companhia ("**Usina Estivas**"), à Pipa Agroindustrial Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.730.100/0001-43 ("**Pipa Agro**"), controlada por um fundo de investimento administrado pela Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. ("**Operação**"). A conclusão da Operação ocorreu após alterações nos termos e condições avençados no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças celebrado entre a Companhia e a Pipa Agro em 20 de setembro de 2018, dentre as quais, (i) o valor a ser pago pela Pipa Agro em favor da Companhia, que passou a ser de R$217.920.000,00, sem considerar o valor das marcas a serem cedidas ou licenciadas pela Companhia, (ii) o prazo de pagamento, e (iii) as garantias a serem entregues à Companhia, tudo conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia. A Operação foi concluída após (i) o cumprimento de determinadas condições suspensivas, incluindo a aprovação de contrapartes em contratos relacionados à unidade Estivas, localizada no Município de Arez, Estado do Rio Grande do Norte, de propriedade da Companhia, e a assinatura de contratos de garantia; e (ii) o aporte na Usina Estivas do estabelecimento comercial representativo da unidade Estivas. A Operação faz parte do programa de competitividade operacional da Companhia, que inclui revisar potenciais alternativas estratégicas relacionadas a todo o seu portfolio de ativos, visando aumentar sua geração de caixa e fortalecer sua estrutura de capital. São Paulo, 02 de setembro de 2019. **Gustavo Lopes Theodozio -** Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Quis Participações S.A.

CNPJ nº 08.604.362/0001-01 - NIRE 35300338596

Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 23.07.2019

Data: 23 de julho de 2019, às 10:00 horas. **Local:** Sede Social, na Rua Libero Badaró, nº 377 - 24º andar - Conjunto 2401 - Edifício Mercantil Finasa - Centro - CEP 01009-000 - São Paulo-SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Rubens Gorski. Secretária: Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel. **Ordem do Dia:** 1. Deliberar sobre o aumento do capital social, mediante a emissão de novas ações; e 2. Reforma Estatutária. **Deliberações:** Após os debates, foram aprovadas por unanimidade, as seguintes deliberações: 1. Aumentar o capital social **R$361.598.565,39** (trezentos e sessenta e um milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **700.918** (setecentas mil, novecentas e dezoito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, para **R$373.598.565,39** (trezentos e setenta e três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **724.178** (setecentas e vinte e quatro mil, cento e setenta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, mediante a emissão de **23.260** (vinte e três mil, duzentas e sessenta) ações ordinárias nominativas, pelo preço unitário de **R$515,9071368**, totalizando **R$12.000.000,00** (doze milhões de reais). Referidas novas ações são subscritas pelos acionistas, conforme lista de subscrição anexa, sendo integralizado neste ato, **R$695.917,11** (seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e dezessete reais e onze centavos), em moeda corrente nacional, devendo o restante, isto é, **R$11.304.082,89** (onze milhões, trezentos quatro mil, oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos) ser integralizado, também em moeda corrente nacional, até 23 de julho de 2020. 1.1. Consequentemente, o artigo **4º** do Estatuto Social, passa a vigorar com a seguinte redação: **Artigo 4º -** O capital social é **R$373.598.565,39** (trezentos e setenta e três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos), dividido em **724.178** (setecentas e vinte e quatro mil, cento e setenta e oito) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. 2. Para efeito de arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, o Estatuto Social, devidamente consolidado, é apensado ao final da presente ata. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio, a qual logo após foi lida, aprovada e por todos assinada. São Paulo, 23 de julho de 2019. **Assinaturas:** Presidente: Rubens Gorski. Secretária: Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel. Acionistas: **RMV Empreendimentos e Participações Ltda.**, neste ato representada por suas diretoras Sras. Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel e Marly Duarte Penna Lima Rodrigues; **Modena Empreendimentos e Participações Ltda.**, representada por sua diretora Sra. Sônia Therezinha de Sousa Ramos Vettorazzo; **Piacenza Empreendimentos e Participações Ltda.**, representada por sua diretora Sra. Dalila Cleopath Camargo Botelho de Moraes Toledo; e **Rubens Gorski**. A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. **Rubens Gorski -** Presidente; **Maria Auxiliadora de Assis Franco Gribel -** Secretária. **JUCESP** nº 457.693/19-8 em 26/08/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957 - CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

Extrato da Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 31.07.2019.

Data, Hora, Local: 31.07.2019, às 11 horas, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo, SP. **Presença**: totalidade dos diretores eleitos. **Mesa**: Presidente: Fernando Cesar Brasileiro, Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Ordem do Dia**: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 120.000 certificados de recebíveis imobiliários da 139ª Série da 1ª emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão dos CRI, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$120.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30.12.2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Pacaembu Construtora S.A., CNPJ/ME nº 96.298.013/0001-68, por força da emissão de 144.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na Data de Emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; **Deliberações Aprovadas: 1.** A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características: **a)** Emissão: 1ª emissão da Companhia; **b)** Série: 139ª série; **c)** Quantidade de CRI: inicialmente, 120.000 CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional; **d)** Valor Total da Emissão: inicialmente, R$120.000.000,00; **e)** Valor Nominal Unitário: R$1.000, na Data de Emissão; **f)** Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização; **g)** Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização; **h)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. **i)** Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização. **2.** A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta. **Encerramento**: Nada mais. São Paulo, 31.07.2019. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. JUCESP 444.734/19-3 em 16.08.2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

METALÚRGICA GERDAU S.A.

CNPJ nº 92.690.783/0001-09 - NIRE 35300520751

Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, REALIZADA NA SEDE SOCIAL, NA AVENIDA DOUTORA RUTH CARDOSO, 8.501, 8º ANDAR, CONJUNTO 1, PARTE, PINHEIROS, SÃO PAULO, SP, ÀS 19h30min DO DIA 6 DE AGOSTO DE 2019

1. A reunião contou com a participação da totalidade dos membros do Conselho de Administração, sendo que o Carlos José da Costa André participou por videoconferência, e, ainda, com a participação do Conselho Fiscal. 2. A reunião foi presidida por Claudio Johannpeter e secretariada por Fábio Eduardo de Pieri Spina. 3. O Conselho, nos termos do §1º do artigo 29 do Estatuto Social, por unanimidade e "ad referendum" da próxima Assembléia Geral Ordinária, após deliberação, resolveu aprovar a proposta da Diretoria, de 05/08/2019, de crédito, em 16/08/2019, e pagamento aos acionistas, a partir de 29/08/2019, a título de dividendos, calculados à razão de R$ 0,04 por ação, ordinária e preferencial, inscrita nos registros da Instituição Depositária das Ações da Sociedade, na data do crédito, o que, considerando-se as ações em circulação na presente data, representa o montante de R$ 42.071.080,64. Ditos dividendos constituem antecipação do dividendo mínimo obrigatório estipulado no Estatuto Social, referentes ao exercício social em curso. 4. Nada mais foi tratado. São Paulo, 6 de agosto de 2019. Assinaturas: Claudio Johannpeter (Presidente). André Bier Gerdau Johannpeter e Guilherme Chagas Gerdau Johannpeter (Vice-Presidentes). Aod Cunha de Moraes Júnior, Fernando Fontes Iunes e, Gustavo Werneck da Cunha (Conselheiros). Fábio Eduardo de Pieri Spina (Secretário). Declaração: Declaro que a presente é cópia fiel da ata transcrita em livro próprio. Fábio Eduardo de Pieri Spina - Secretário. "JUCESP sob o nº 458.375/19-6, em 26/08/2019. Gisela Simiema Ceschin. Secretária Geral."

EPE Empresa de Participações e Empreendimentos S/A

CNPJ 06.225.026/0001-14 - NIRE: 35.300.314.824

Ata da Assembleia Geral Ordinária Realizada em 28/07/2019

Data: 28/06/2019; **Horário:** 16:00 horas; **Local:** Sede social da **EPE - Empresa de Participações e Empreendimentos S/A,** inscrita no CPF/MF sob o nº 06.225.026/0001-14, NIRE 35.300.314.824, na Avenida Paulo Ayres nº 240, sala 06, CEP 06767-220, na cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo; **Publicações:) a) Convocação -** Dispensada em razão de haver comparecido a totalidade dos acionistas nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei nº 6404/76; **b) Balanço Patrimonial de 31/12/2018 e 31/12/2017, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Resultado, Relatório da Diretoria -** Publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e Empresas & Negócios do dia 25 de junho de 2019; **c) Mesa:** Sob a presidência do acionista Vítor Luiz Taddeo Mammana, secretariada por mim Antonio Afonso Simões; **d) Presenças:** Acionistas representando a totalidade do capital social; **Ordem do Dia e Deliberações: d-1)** Aprovados por unanimidade com abstenção dos legalmente impedidos o balanço e demonstrações contábeis retro mencionados; **d-2)** A sociedade apresentou liquido de R$ 163.784,55 (cento e sessenta e três mil, setecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos); **d-3)** Deliberado por unanimidade que não será constituída reserva legal em razão da existência de prejuízos acumulados e, por este motivo o lucro apurado será compensado com os prejuízos acumulados; **d- 4)** Eleição da diretoria e fixação da remuneração: Foram reeleitos por unanimidade os seguintes diretores: **d-3-1)** Diretor Presidente: Vítor Luiz Taddeo Mammana, brasileiro, casado, industrial, nascido em 27/05/1939, portador da cédula de identidade RG. 2.317.306-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.096.568-00; **d-3-2)** Direto Vice Presidente: Riccardo Arduini, brasileiro, casado, engenheiro, nascido em 26/09/1948, portador da cédula de identidade RG. 3.812.723-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 066.751.668-91, ambos residentes e domiciliados na capital de São Paulo e com escritório na Avenida Paulo Ayres nº 240, CEP 06767-220, na cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo, que exercerão seus cargos sem qualquer remuneração; e) Declaração de desimpedimento: A declaração de desimpedimento em apartado, assinada pelos diretores eleitos passa a fazer parte integrante e inseparável da presente ata. f) Outros assuntos de interesse social: Não havendo outros assuntos a serem objeto de deliberação foram encerrados os trabalhos, concedido o tempo necessário à lavratura da presente ata que, na reabertura, foi lida, aprovada e assinada por todos os acionistas da sociedade. Taboão da Serra, 28 de junho de 2019. (aa.) Vítor Luiz Taddeo Mammana - Presidente da Mesa; Antonio Afonso Simões -Secretário da Mesa; Antonio Afonso Simões, Dina Rosa Bosellini - p.p. Dr. Gilberto Cipullo; Hargrove Investments LLC - p.p. Gilberto Cipullo; Julia Dora Antonia Koranyi Arduini - p.p. Riccardo Arduini; Renata Bonsaver Mammana Milani, Riccardo Arduini, Vitor Luiz Taddeo Mammana, ZEAF Participações e Empreendimentos Ltda., Vitor Luiz Taddeo Mammana - sócio administrador. Declaramos que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. Taboão da Serra, 28 de junho de 2019. Vitor Luiz Taddeo Mammana - Presidente da mesa, Antonio Afonso Simões - Secretário da mesa. **JUCESP** nº 411.784/19-5 em 30.07.2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

Firpavi Construtora e Pavimentadora S/A.

CNPJ 61.114.617/0001-22 - NIRE 35300028546

Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinaria

Realizada em 11 de Julho de 2019. Aos onze (11) dias do mês de julho de dois mil e dezenove (2019), às 10:00 horas, em sua sede social situada, na cidade de São Paulo – SP, reuniram-se Acionistas representando a totalidade das ações da sociedade conforme livro de presença de acionistas, circunstancia essa dispensa a convocação dos mesmos, segundo disposto no art. 124, parágrafo 4º., da Lei nº 6.404/76. **I) Mesa Dirigente** – Iniciado os trabalhos, os presentes elegeram a Sra. Alba Helena Amélia Romano Gasco para presidir esta Assembléia, que convidou a mim, Anna Maria Trona para secretariá-la. **ii) Deliberções: 1)** Aprovação das Contas e Balanço de 2018. Lido e postos em votação as contas e o balanço relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O DIA / SP, no dia 04 de julho de 2019, cuja cópia foi aqui exibida a todos, foram os mesmos aprovados por unanimidade. 2) Reeleição da diretoria. As sócias decidiram eleger para o cargo de diretoras a **Sra. Alba Helena Amélia Romano Gasco**, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade sob o nº de RG 1.462.724 (SSP-SP), inscrita no CPF/MF sob o nº. 118.500.208-17, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo – SP, na Rua Ilimani, nº. 200 – Cidade Jardim – CEP 05602-030, e a **Sra. Anna Maria Trona**, italiana, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade para estrangeiros RNE W 431.459-E (DPMAF/SE), inscrita no CPF/MF sob o nº. 006.543.768-32, residente e domiciliada nesta de Capital de São Paulo – SP, na Rua José Maria Lisboa, nº. 313, 12º. andar – Jardim Paulista – CEP 01423-000, que a partir deste ato estão devidamente empossadas em seus cargos, e investidas no poder de administrar a sociedade; As administradoras declaram sob as penas da lei de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos: ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, peculato, ou contra as relações de consumo, fé pública, ou propriedade. A Sra. Alba Helena Romano Gasco ofereceu a palavra a quem desejasse e não havendo qualquer manifestação, deu por encerrado os trabalhos da Assembléia agradecendo a presença de todos. Nada mais havendo a tratar, encerrou a reunião, lavrando a presente ata que lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada, a saber: como acionistas, Anna Maria Trona, Alba Helena Amélia Romano Gasco, Como Presidente da Assembléia Alba Helena Amélia Romano Gasco e secretariando os Trabalhos Anna Maria Trona, certifico que a presente ata é cópia fiel da Ata original lavrada às folhas 75, do livro nº 2 de Atas de Assembleias Gerais, da Sociedade. **Alba Helena Amélia Romano Gasco -** Presidente, **Anna Maria Trona -** Secretaria. **Diretoras Reeleitas: Alba Helena Amélia Romano Gasco, Anna Maria Trona. JUCESP** nº 459.836/19-5 em 28/08/2019.

NATURA COSMÉTICOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 71.673.990/0001-77 - NIRE 35.300.143.183

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de julho de 2019, às 9:00 horas, reuniu-se, com a presença da totalidade dos seus membros e sob a presidência do Sr. Guilherme Peirão Leal, o Conselho de Administração da **NATURA COSMÉTICOS S.A.** (a "Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, Vila Jaguara, CEP 05106-000. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Mesa: Sr. Guilherme Peirão Leal, Presidente; Sr. Moacir Salzstein, Secretário. Ordem do Dia: Nos termos do Artigo 20, I, do Estatuto Social da Companhia, deliberar a respeito da aprovação do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia, na forma do Anexo I ("Regimento"). Analisada a matéria, os conselheiros aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, o Regimento, o qual rubricado pela Mesa, fica arquivado na sede social da Companhia. Nada mais havendo a tratar, esta ata foi lida, aprovada e assinada pelos conselheiros. Assinaturas: Guilherme Peirão Leal, Presidente da reunião e Copresidente do Conselho de Administração; Antonio Luiz da Cunha Seabra, Copresidente do Conselho de Administração; Pedro Luiz Barreiros Passos, Copresidente do Conselho de Administração; Roberto de Oliveira Marques, presidente executivo do Conselho de Administração; Silvia Freire Dente da Silva Dias Lagnado, conselheira; Carla Schmitzberger, conselheira; Gilberto Mifano, conselheiro; Fábio Colletti Barbosa, conselheiro; Jessica Dilullo Herrin, conselheira; Ian Martin Bickley, conselheiro e Moacir Salzstein, secretário da reunião. *Certifico ser a presente cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.* MOACIR SALZSTEIN - Secretário da Reunião. JUCESP nº 432.309/19-6 em 14/08/2019. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO — documento assinado digitalmente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Gerência de Registros 2 – GER 2
Sr. Luis Miguel R. Sono

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários, 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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 139ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

(i) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;

(iii) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03; e

(iv) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 15 de agosto de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Gerência de Registros 2 – GER 2
Sr. Luis Miguel R. Sono

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública da 139ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente) **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

(i) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;

(iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que venham a integrar o Prospecto Preliminar ou Prospecto Definitivo, são e serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Termo de Securitização da 139ª série da 1ª emissão da Emissora.

São Paulo, 15 de agosto de 2019.

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

Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Cargo: Diretor

Nome: FABRÍCIO CUNHA ALMEIDA
Cargo: Director

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA ICVM Nº 414/04

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 141/2004 E NO ARTIGO 11, INCISO X DA INSTRUÇÃO CVM 583/16

A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 50.657.657/0001-86 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 139ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, ("Emissora"), nos termos da instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, em que a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Nome: PETER THOMAS G. WEISS
Cargo:

68

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão"),

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300516192, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte"; resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

II – CLÁUSULAS

1. Autorização

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 31 de julho de 2019 ("Ato Societário da Companhia"), conforme previsto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e no Parágrafo Único do Artigo 13 do estatuto social da Companhia. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significa: em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo),

(iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição financeira contratada para a colocação e distribuição dos CRI ("Coordenador Líder"), (v) os Prospectos Preliminar e Definitivo, (vi) os boletins de subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), (vii) o Aviso ao Mercado, a ser divulgado quando da divulgação do Prospecto Preliminar; (viii) os Anúncios de Início e Encerramento da oferta; e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.

2. Requisitos

2.1 A presente 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) Arquivamento e Publicação do Ato Societário da Companhia: Nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, o Ato Societário da Companhia será arquivado na JUCESP e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico";

(ii) Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos na Junta Comercial: Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP;

(iii) Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão;

(iv) Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada. 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 ou liquidação em qualquer mercado organizado; e

(v) Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA: A Emissão não será objeto de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de

colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores indeterminados.

3. Objeto Social da Companhia

3.1 A Companhia tem por objeto social (a) o desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias; (b) a compra e venda de imóveis próprios; e (c) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou de mesma natureza.

4. Destinação de Recursos

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integral e exclusivamente destinados, até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido) para a aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas de determinados empreendimentos imobiliários conforme descritos no Anexo II a esta Escritura de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários"), pela Companhia ou por sociedades em que a Companhia detenha participação societária ("Investidas"), o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção e manutenção e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, excetuadas as despesas dispostas no item 4.5 abaixo.

4.1.1 A Emissora deverá transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as Investidas, conforme porcentagem indicada no Anexo II a esta Escritura de Emissão e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento.

4.1.2 Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Companhia para as Investidas por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) mútuo.

4.1.3. Caso ocorra qualquer alteração no percentual dos recursos obtidos com a Emissão destinados à cada um dos Empreendimentos Imobiliários, tal alteração deverá ser precedida pelo aditamento aos respectivos Documentos da Operação.

4.2 A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo II a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a

totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, somente neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de assembleia geral de titulares dos CRI.

4.2.1 Qualquer eventual inclusão ou exclusão de qualquer dos Empreendimentos Imobiliários dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser precedida de aditamento à esta Escritura de Emissão, que deverá ser levado a arquivamento na JUCESP, na forma da legislação aplicável, do item 2.1, inciso (ii) desta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

4.3 Tendo em vista a obrigação da **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI") de verificar, ao longo do prazo dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da presente Emissão para os Empreendimentos Imobiliários, a Companhia deverá encaminhar para o Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o dia 15 dos meses de junho e dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Companhia; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatório semestral firmado por representantes legais da Companhia acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo III ("Relatório Semestral"), informando o valor total destinado no último semestre encerrado anteriormente à data de envio do referido relatório, acompanhado dos respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, entre eles, o cronograma de avanço de obras, assim como todo e qualquer documento que comprove a transferência dos recursos obtidos com a Emissão pela Companhia para as Investidas, na forma do Anexo II, em especial: (i) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre aumento de capital; (ii) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) contrato de mútuo, conforme o caso.

4.4 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Companhia, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Companhia, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo II a esta Escritura de Emissão.

4.5 Os recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o

reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

4.6 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente sejam encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes 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 do mencionado no Relatório Semestral.

4.7 Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora, relatório de evolução das obras elaborado por empresa especializada e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

4.8 O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula 4 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista no item 6.23 desta Escritura de Emissão.

4.9 Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o item 4.3 desta Escritura de Emissão, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

4.9.1 Para fins desta Cláusula, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.9.2 Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

5. Características da Emissão

5.1 Debenturista: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, no âmbito de uma operação de securitização de créditos imobiliários, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, na data em que forem cumpridas as seguintes condições precedentes:

(i) comprovação do registro desta Escritura de Emissão na JUCESP;
(ii) comprovação do registro do Ato Societário na JUCESP;
(iii) não ocorrência de um Evento de Inadimplemento estabelecidos no item 6.23 desta Escritura de Emissão;
(iv) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;
(v) registro do Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI;
(vi) recebimento pela Debenturistas da via física original de cada um dos Documentos da Operação;
(vii) recebimento pela Debenturista da *legal opinion* e emitida pelo assessor legal da Operação; e
(viii) emissão, subscrição e integralização dos CRI.

5.2 Colocação e Negociação: As Debêntures serão objeto de colocação privada junto à Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.3 Prazo de Subscrição: Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas até a data de encerramento da oferta pública de distribuição dos CRI ("Data de Subscrição").

5.4 Preço de Integralização: As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

5.5 Forma de Subscrição e de Integralização: A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura do boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo a esta Escritura de Emissão, na forma do Anexo I. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

5.6 Créditos Imobiliários:, o Valor Nominal Unitário das Debêntures deverá ser pago pela Devedora, a título de amortização, conforme periodicidade estabelecida no item 6.11 desta Escritura de Emissão, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

5.7 Securitização: A Debenturista, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 31 de julho de 2019 entre a Securitizadora e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA**, na qualidade de Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, nos termos do termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização") de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado. A Companhia se obriga a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização que a Securitizadora entender necessária, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

6. Características das Debêntures

6.1 Número da Emissão: As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia.

6.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro

milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o disposto no item 6.3.1 abaixo.

6.3 Quantidade: Serão emitidas até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) Debêntures.

6.3.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, não sendo exercida a opção da Debenturista, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 24.000 (vinte e quatro mil) CRI, correspondente a até R$ 24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Lote Adicional"), a quantidade de Debêntures prevista no item 6.3 acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente em 20% (vinte por cento), com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido), e/ou de assembleia de titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), para ratificar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão indicado no item 6.2 acima, quais sejam, 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures e R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), respectivamente, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.4 Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5 Séries: A Emissão será realizada em série única.

6.6 Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura de Emissão. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

6.7 Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

6.8 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária.

6.9 Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 31 de julho de 2019 ("Data de Emissão").

6.10 Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 1.140 (mil, cento e quarenta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2022 ("Data de Vencimento").

6.11 Pagamento do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, em uma única parcela, na Data de Vencimento ou, conforme o caso, na data de pagamento decorrente do vencimento antecipado das Debêntures ou de seu resgate antecipado.

6.12 Remuneração das Debêntures: A remuneração das Debêntures será a seguinte:

(i) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e

(ii) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (Segmento CETIP UTVM)"), no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte

fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSprea\ d$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e

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

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{\left[\left(\frac{spread}{100}+1\right)^{\frac{n}{252}}\right]\right\}$$

onde:

spread = 0,9000 (nove décimos); e

n = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

O cálculo da Remuneração das Debêntures está sujeito às seguintes observações:

o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 12 (doze), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles;

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures, seja ela qual for, podendo ela ser eventualmente a data de resgate antecipado das Debêntures, deverá ser acrescido, à Remuneração das Debêntures devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures, considerando a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) e 4º (quarto) Dia Útil que antecedem a Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração da Remuneração das Debêntures.

Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.12.1 Observado o disposto no subitem 6.12.1.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.12.1.1 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às

Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

6.12.1.2 Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (iii) não seja possível, por falta de quórum, a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI a ser realizado pela Securitizadora, no prazo de até 3 (três) meses contados da data da Assembleia Geral de Titulares do CRI, pelo seu respectivo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório").

6.13. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada.

6.14. Resgate Antecipado Facultativo: A Companhia poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) dias úteis, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o "*duration*" remanescente (em anos) e saldo remanescentes das Debêntures, acrescido de remuneração até a referida data, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto no item 6.14.1. abaixo.

6.14.1. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados no item 6.22

abaixo sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 abaixo, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Resgate Antecipado por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária") mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

6.15. Amortização Antecipada Facultativa: A Companhia não poderá realizar amortizações antecipadas facultativas do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

6.16. Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em Circulação" significa todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia ("Controlada") e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores; ou (iv) acionistas detentores de ações representando participação superior a 10% (dez pode cento) do capital social da Companhia e de suas controladoras.

6.17. Direito ao Recebimento dos Pagamentos: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.18 Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia na conta centralizadora.

6.19 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

6.20 Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração

das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.21 Decadência dos Direitos aos Acréscimos: O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.22 Tributos: Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, e à Securitizadora, em decorrência das Debêntures ("Tributos"). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora e/ou a Securtizadora, conforme o caso, tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI.

6.23 Vencimento Antecipado: As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso,

dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nos itens 6.23.1 e 6.23.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.23.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

(i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão ou de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

(ii) inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de quaisquer instrumentos financeiros a que a Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora) esteja sujeita em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados nos termos do item 6.23.7 abaixo, ou seu equivalente em outras moedas. Para fins da presente Escritura de Emissão, consideram-se "instrumentos financeiros" todas e quaisquer obrigações contraídas nos mercados financeiro e de capitais, incluindo quaisquer empréstimos ou financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil, leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, bem como os passivos decorrentes de instrumentos derivativos, fianças bancárias e cartas de crédito;

(iii) vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados nos termos do item 6.23.7 abaixo, ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) (a) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (b) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (c) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de autofalência pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; (e) liquidação, dissolução total ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, nos termos da legislação aplicável;

(v) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, que venha a ser julgada inválida, nula ou ineficaz;

(viii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições desta Escritura de Emissão ou dos demais documentos relacionados aos CRI ser questionada judicialmente por qualquer pessoa que não as previstas na alínea acima, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

(ix) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada;

(x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xi) alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada Relevante;

(xii) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

(xiii) cisão, fusão, incorporação, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante que resulte em alteração de controle, em decorrência da qual a Emissora deixe de ser controlada direta ou indiretamente pelas pessoas físicas que atualmente detém o controle acionário da Emissora;

(xiv) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) atualizados nos termos do item 6.23.7 abaixo, ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xv) protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados nos termos do item 6.23.7 abaixo, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xvi) criação de ônus ou gravames sobre quaisquer ativos, bens, direitos ou receitas da Emissora que representem mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Emissora conforme último demonstrativo financeiro auditado disponível; e

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima.

6.23.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 6.23.4 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

(i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Oferta de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(ii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades

desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(iii) amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo) relativas ao último exercício social encerrado;

(iv) aquisição pela Emissora e/ou por qualquer Controlada Relevante de novos ativos que agreguem novos negócios não relacionados com as atividades atualmente exercidas pela Emissora na data de formalização da presente Escritura de Emissão;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

(vi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial por quaisquer terceiros, e que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias úteis;

(vii) não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros ("Índices Financeiros"):

(a) quociente entre (i) Dívida Líquida (conforme definido abaixo) + Imóveis a Pagar (conforme abaixo definido), pelo (ii) patrimônio líquido da Emissora, apurado com base nas Demonstrações Financeiras Trimestrais da Emissora, que deverá ser inferior a 0,5 (cinco décimos), a ser apurado pela Companhia semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Debenturista, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a) ou (b), conforme o caso, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Emissora; e

(b) quociente entre (i) Contas a Receber (conforme abaixo definido) + Estoque (conforme abaixo definido) + Receitas a Apropriar (conforme abaixo definido), pela (ii) Dívida Líquida + Custos a Apropriar, que não deverá ser inferior a 0 (zero) ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela

Companhia semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Debenturista, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a) ou (b), conforme o caso, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora.

6.23.3. Para fins desta Escritura de Emissão:

"Controlada Relevante" significa, a qualquer tempo, uma Controlada (a) cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) dos ativos totais consolidados da Companhia (incluindo todas as demais controladas da Companhia) conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou (b) que represente 30% (trinta por cento) da receita da Companhia, conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior;

"Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprar/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações

líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de commodities ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas "(a)" a "(h)" acima ou na alínea "(j)" abaixo de terceiro que não seja a Companhia e/ou suas Controladas que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada Relevante não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea "(j)" será limitado ao valor de tal ativo);

"Imóveis a Pagar" significa o somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"Contas a Receber": significa a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Companhia, refletidos nas demonstrações financeiras;

"Estoque": significa o valor apresentado na conta 'estoques' do balanço patrimonial da Emissora;

"Receitas a Apropriar": corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas 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;

"Custos a Apropriar": corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;

"Ônus" significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

"Efeito Adverso Relevante" significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de qualquer outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou

nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.

6.23.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos no item 6.23.2 acima, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá(ão) convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.4.1 Por outro lado, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada no item 6.23.4 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja aprovação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.5.Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Companhia, nos termos da Cláusula 10 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.23.6.Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as

obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii), "(iii)" e "(iv)" abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures aplicável; e (iv) Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures aplicável, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.23.7. Os valores previstos nos itens 6.23.1., "ii", "iii", "xiv" e "xv" acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA").

6.24. Publicidade: Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse da Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia à Debenturista, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

7 Obrigações Adicionais da Companhia

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer à Debenturista:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das

Sociedades por Ações ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");

(ii) fornecer à Debenturista:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia sem revisão pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Trimestrais da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Trimestrais da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia");

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso "i", alínea "a" e o inciso "ii", aínea "a", acima, relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados (no caso do inciso (i), alínea "a", acima), sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Debenturista, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso "i", alínea "a" e o inciso "ii", alínea "a", acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante a Debenturista; ; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Companhia (nos dois últimos caso, se aplicável) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão, com as Debêntures e/ou com o Debenturista;

(e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência (i) de qualquer inadimplemento,

pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;

(f) no prazo de até1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;

(g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Debenturista;

(i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;

(j) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;

(k) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Debenturista para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

(iii) cumprir, e fazer com que as Controladas Relevantes cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e tenha sido obtido o efeito suspensivo de sua aplicabilidade ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam comprovadamente em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e/ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

(vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(vii) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;

(viii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;

(ix) notificar, na mesma data, a convocação, pela Companhia, de qualquer Assembleia Geral de Debenturista;

(x) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de debenturistas, sempre que solicitada;

(xi) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;

(xii) cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei 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 (exceto por aquelas determinações questionadas de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e tenha sido obtido o efeito suspensivo de sua aplicabilidade), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Ambientais e Trabalhistas");

(xiii) cumprir, e fazer com que seus empregados agindo em seu nome, cumpram a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("Legislação Anticorrupção"), na medida em que (a) mantém de política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) 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; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

(xiv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente,

para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xv) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Debenturista;

(xvi) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima;

(xvii) manter o controle sobre as Investidas até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização dos recursos destinados às Investidas para alocação no respectivo Empreendimento Imobiliário; e

(xviii) cumprir as obrigações relativas à constituição e manutenção do Fundo de Despesas.

8 Assembleia Geral de Debenturistas

8.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

8.2 Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme item 12.7 do Termo de Securitização.

8.3 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pela Debenturista. Caso a assembleia geral de Debenturista seja convocada pela Debenturista, sendo necessária a presença da Companhia, esta deverá ser notificada na forma da Cláusula 10 abaixo.

8.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos do subitem 6.23.3 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 10 (dez) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

8.5 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista. Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Instalada a Assembleia Geral de Debenturistas, os titulares de Debêntures em Circulação poderão deliberar pela suspensão dos trabalhos para retomada da Assembleia Geral de Debenturista em data posterior, desde que a suspensão seja aprovada pelo mesmo quórum estabelecido para deliberação da matéria que ficará suspensa até a retomada dos trabalhos, observado o disposto no artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, as matérias já deliberadas até a suspensão da assembleia geral de Debenturistas instalada não poderão ser votadas novamente quando da retomada dos trabalhos. As deliberações já tomadas serão, para todos os fins de direito, atos jurídicos perfeitos. As matérias não votadas até a suspensão dos trabalhos não serão consideradas deliberadas e não produzirão efeitos até a data da sua efetiva deliberação.

8.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.

8.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, ou em qualquer convocação subsequente por 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação que sejam detidas pelos presentes em tal assembleia geral de Debenturista, observado o disposto no item 8.7.1 abaixo.

8.7.1 Não obstante o quanto previsto acima, as matérias sujeitas à deliberação em assembleias gerais estarão sujeitas à aprovação dos titulares de CRI, conforme quóruns de instalação e deliberação estabelecidas conforme Termo de Securitização.

8.8 As propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros das Debêntures; (ii) à alteração da Remuneração das Debêntures; (iii) ao prazo de vencimento das Debêntures; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e previsão de amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de inadimplemento previstos nessa Escritura de Emissão; e/ou (vi) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

8.8.1. Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de inadimplemento das Debêntures dependerão de aprovação seja em primeira convocação da assembleia geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação em primeira convocação, ou a maioria das Debêntures em Circulação presentes à assembleia geral de Debenturistas instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida assembleia geral de Debenturistas, no mínimo, 15% (quinze por cento) das Debêntures em Circulação.

8.9 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

8.10 Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos debenturistas, nas hipóteses previstas no item 11.4 abaixo.

8.11 Aplica-se às assembleias gerais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9 Declarações da Companhia

9.1 A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:

(i) a Companhia, as Investidas e as Controladas Relevantes são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais

Documentos da Operação 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) os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(vii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(viii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, 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;

(ix) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;

(x) está, assim como as Controladas Relevantes e as Investidas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante e/ou por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e tenha sido obtido o efeito suspensivo de sua aplicabilidade, e estão 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, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(xi) está, assim como as Controladas Relevantes e as Investidas, 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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e tenha sido obtido o efeito suspensivo de sua aplicabilidade e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;

(xii) possui, assim como as Controladas Relevantes e as Investidas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam comprovadamente em processo tempestivo de renovação e/ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) cumpre e faz as Investidas bem como os empregados da Emissora agindo em seu nome cumprirem, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) 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; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham

a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

(xiv) possui, assim como as Controladas Relevantes e as Investidas, justo título de todos os seus bens, exceto por bens cuja ausência de justo título não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) mantém, assim como as Controladas Relevantes e as Investidas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xvi) inexiste, inclusive em relação às Controladas Relevantes e às Investidas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, o qual, tanto para este inciso "(b)" quanto para o inciso "(a)", (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) que possa anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e

(xvii) possui o controle das Investidas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

9.2 A Companhia obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, a Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos do item 9.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

10. Declarações da Securitizadora

10.1 A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

(vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumpri suas obrigações previstas no âmbito desta Escritura de Emissão;

(viii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e

(ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

10.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

11 Comunicações

11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. A alteração do endereço abaixo deverá ser comunicada à Debenturista pela Companhia.

Para a Companhia:
PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis
Bauru – SP
CEP: 17012-151
At.: Guilherme Avila
E-mail: guilherme.avila@pacaembu.com

Para a Debenturista:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP: 04506-000
At.: Arley Custodio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

12 Despesas

12.1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, na conta corrente de titularidade da Debenturista mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 33390-2, agência 0350 ("Fundo de Despesas" e "Conta Centralizadora", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

12.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.1.2. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.

12.2. Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas *Flat*"), a Emissora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização.

12.3. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado, em caso de inadimplemento pela Emissora:

(i) custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$ 300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$ 11.184,00 (onze mil, cento e oitenta e quatro reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos

Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração das Debêntures, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Emissora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b), (c) e (d) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada,

podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(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;

(viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(ix) custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, à CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e

(x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

12.3.1.O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

12.3.2.As despesas referentes ao comissionamento pago pela Emissora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Securitizadora ao Coordenador Líder e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição,

mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Emissora pela Securitizadora.

12.3.3.As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização trimestral do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Emissora.

12.4. Quaisquer despesas não mencionadas no item 12.3., acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI, observado que, para fins desta cláusula, as despesas acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Emissora.

12.5. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

12.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

12.7. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Emissora à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

12.8. Na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível,

observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

12.9. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

12.10. 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 Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a 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 a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Emissora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

12.11. 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) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.

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

13. Indenização

13.1. A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

13.1.1.Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora relacionada à presente Emissão e aos CRI, a Emissora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo a Emissora contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

13.1.2.A obrigação de indenização prevista na cláusula 13.1, acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do patrimônio separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos, exemplares, punitivos, morais ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

13.1.3.A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta cláusula 13.

14. Disposições Gerais

14.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos do item 2.1, alínea "ii" acima.

14.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.4 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos no item 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

14.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.6 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

14.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes 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.

15. Lei de Regência

15.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

16. Foro

16.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Nome: Victor Bassan de Almeida
RG: 28709909-X
Cargo: CPF: 200.240.998-64

Nome:
Cargo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo: KARINE SIMONE BINCOLETTO
R.G 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome:
Cargo: Rodrigo Henrique Botari
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

TESTEMUNHAS:

Nome: Joyce Cristhina Machado
RG: RG 36.028.336-6
CPF: CPF 410.553.028-32

Nome: Giuliana Carvalho Lourdo Soares
RG: 46.009.150-5
CPF: 359.846.018-00

ANEXO I

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [•] DAS DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÂO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") terão os significados que lhes são atribuídos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" celebrado, em 31 de julho de 2019, entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68 ("Emissora") e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de debenturista ("Debenturista"), conforme deliberação da assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 31 de julho de 2019, a qual foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº [•], em [•] de [•] de 2019 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Escritura de Emissão", "Debêntures" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

a) Emissão: 1ª.
b) Série: Única.
c) Quantidade de Debêntures: até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil).
d) Valor Total de Emissão: até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.
e) Valor Nominal Unitário das Debêntures: R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");
f) Data de Emissão: 31 de julho de 2019 ("Data de Emissão").
g) Data de Vencimento: 13 de setembro de 2022.
h) Prazo total: 1.140 (mil, cento e quarenta) dias contados da Data de Emissão.
i) Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo,

sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o prazo e saldo remanescentes das Debêntures, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto na Escritura de Emissão. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

j) Periodicidade de Pagamento: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ou, conforme o caso, na data de pagamento decorrente do vencimento antecipado das Debêntures ou de seu resgate antecipado.

k) Local de emissão: São Paulo - SP.

2. ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

a) Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

3. SUBSCRITORA DAS DEBÊNTURES

a) Denominação Social: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

b) CNPJ: 12.130.744/0001-00

c) Endereço: Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000

d) Cidade/Estado: São Paulo – SP

4. SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

a) **Quantidade de Debêntures subscritas**: [•] ([•])

b) **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R$ [•] ([•])

c) **Valor Total Subscrito:** R$ [•] ([•])

5. FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido no item da Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, mediante transferência para a conta corrente nº 13002542-1, mantida na agência nº 3984 do banco Santander Brasil S/A, de titularidade da Emissora.

6. GARANTIAS

As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

7. DECLARAÇÃO

Na qualidade de subscritora das Debêntures, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim, bem como na Escritura de Emissão, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Subscritora das Debêntures

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
Emissora

TESTEMUNHAS

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Identificação do Empreendimento:	Proprietário:	Nº da Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Habite-se (2)	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:				Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado):	Percentual dos recursos das Debêntures alocados no Empreendimento por semestre (3):				Percentual dos recursos das Debêntures alocados no Empreendimento (3):
							2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021		2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021	
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	131916	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	ND	13%	82%	5%	0%	27%	13%	82%	5%	0%	27%
Vida Nova Araras (1)	MIGUEL FAZANELLA FILHO	59493	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	ND	2%	50%	44%	3%	37%	2%	50%	44%	3%	37%

Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	129518	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem Limpa/Bauru-SP	setembro-19	março-21	ND	7%	47%	41%	5%	36%	7%	47%	41%	5%	36%

(1) Previsão de Registro em Cartório em 06/08

(2) Recurso será destinado para a construção dos projetos, fato antecessor a liberação do Habite-se.

(3) Apenas um tipo de lastro, talvez esses dados não seja utilizados.

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), vem por meio do presente, de forma irrevogável e irretratável, em cumprimento ao disposto no item 4.3 do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado pela Emissora, cujas debêntures emitidas por meio deste instrumento ("Debêntures") foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., **DECLARAR** que:

(i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e

(ii) as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures[, incluindo, no caso de utilização dos recursos pela [•], inscrita no CNPJ sob o nº ("Investida"), [a alteração do contrato social da Investida, de forma a formalizar o aumento do capital social da Investida] **e/ou** [instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC] **e/ou** [comprovante de transferência bancária que demonstre o envio dos recursos à Investida].

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste relatório terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula / Cartório de Registro de Imóveis	Sociedade / CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor Gasto

[•]	[•]	[•]	[•]	[•]%	[•]%	[•]
Total Utilizado no Trimestre				**[•]%**	**[•]%**	**R$ [•]**
Total Devido				**[•]%**	**[•]%**	**R$ [•]**

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO IV

DESPESAS *FLAT*

Comissões e Despesas	Valor Total (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais (1)	**R$3.665.744,33**	**R$23,00**	**2,3000%**
Comissão de Coordenação (1a)	R$720.000,00	R$5,00	0,5000%
Comissão de Estruturação (1b)	R$576.000,00	R$4,00	0,4000%
Prêmio de Compromisso de Subscrição (1c)	R$288.000,00	R$2,00	0,2000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (1d)	R$1.728.000,00	R$12,00	1,2000%
Impostos (Gross up) (1f)	R$353.744,33	R$2,46	0,2457%
Registros CRI (2)	**R$128.336,42**	**R$0,89**	**0,0891%**
CVM (2a)	R$72.809,16	R$0,51	0,0506%
B3 - Pré Registro (2b)	R$14.637,85	R$0,10	0,0102%
B3 - Sistema B3 (2c)	R$3.355,20	R$0,02	0,0023%
B3 - Taxa de Distribuição (2d)	R$2.094,37	R$0,01	0,0015%
ANBIMA (2e)	R$35.439,84	R$0,25	0,0246%
Prestadores de Serviço do CRI (3)	**R$835.091,39**	**R$5,80**	**0,5799%**
Securitizadora (Implantação) (3a)	R$73.157,01	R$0,51	0,0508%
Securitizadora (Manutenção - Anual) (3b)	R$3.095,10	R$0,02	0,0021%
Agente Fiduciário (implantação) (3c)	R$11.817,67	R$0,08	0,0082%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual) (3d)	R$11.817,67	R$0,08	0,0082%
Custodiante (Implantação) (3e)	R$3.376,48	R$0,02	0,0023%
Custodiante (Manutenção – Anual) (3f)	R$5.627,46	R$0,04	0,0039%
Agência de Classificação de Risco (3g)	R$83.380,00	R$0,58	0,0579%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - Anual) (3h)	R$68.220,00	R$0,47	0,0474%
Escriturador (Implantação) (3i)	R$4.800,00	R$0,03	0,0033%

Escriturador (Manutenção - Anual) (3j)	R$4.800,00	R$0,03	0,0033%
Auditores Independentes (3k)	R$226.000,00	R$1,57	0,1569%
Advogados Externos (3l)	R$280.000,00	R$1,94	0,1944%
Avisos e Anúncios da Distribuição (3m)	R$50.000,00	R$0,35	0,0347%
Formador de Mercado (Mensal) (3n)	R$9.000,00	R$0,06	0,0063%
Outras	**R$50.000,00**	**R$0,35**	**0,0347%**
Custo Total	**R$4.679.172,14**	**R$32,49**	**3,25%**
Valor Líquido para Emissora	**R$139.320.827,86**		

(1a) A comissão de Coordenação será de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.

(1b) A comissão de Estruturação será de 0,40% (quarente centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.

(1c) O Prêmio de Compromisso de Subscrição será de 0,20% (vinte centésimos por cento), incidente sobre o montante total da Oferta, calculado com base no Preço de Integralização independentemente do exercício do Compromisso de Subscrição.

(1d) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será calculada da seguinte forma: 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores, calculado com base no seu preço de subscrição atualizado.

(1e) A comissão de Sucesso será de 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização e só será devida a partir do momento em que a totalidade da oferta base houver sido integralizada.

(1f) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS.

(3g) Custo de implantação da Agência de Classificação de Risco é de USD22.000 (vinte e dois mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)

(3h) Custo de manutenção da classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco é de USD 18.000,00 (dezoito mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)

ANEXO VII

PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Primeiro Aditamento"),

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35300516192, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte"; resolvem celebrar este Primeiro Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) As Partes celebraram, em 31 de julho de 2019, o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*", por meio do qual a Emissora emitiu 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) debêntures, com o valor nominal de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), subscritas pela Securitizadora ("Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente);

b) As Debêntures foram vinculadas à emissão de até 120.000 (cento e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários objeto da 139ª Série da 1ª emissão da Securitizadora, para distribuição pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução

CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), cujo pedido de registro foi protocolado perante a CVM em 24 de junho de 2019, tendo sido apresentadas exigências, em sede de vícios sanáveis, pela CVM em 02 de setembro de 2019, por meio do ofício nº 275/2019/CVM/SER/GER-1 ("Ofício"); e

c) as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão a fim de implementar as alterações solicitadas pela CVM por meio do Ofício.

Os termos utilizados em maiúscula neste Primeiro Aditamento e não definidos terão os mesmos significados atribuídos na Escritura de Emissão.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam substituir os Anexos I, II e IV da Escritura de Emissão, a fim de atender às exigências do Ofício, que passarão a vigorar na forma dos Anexos I, II e III ao presente Primeiro Aditamento, respectivamente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas na Escritura de Emissão, que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

3.2. Caso, em decorrência de qualquer decisão judicial, qualquer disposição ou termo deste Primeiro Aditamento for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulação não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Primeiro Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.

3.3. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes deste Primeiro

Aditamento.

E por estarem juntos e contratados, assinaram o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinaram.

São Paulo, 17 de setembro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/2 "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*")

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Nome: Cildo Amaral de Oliveira
Cargo: Presidente

Nome: Victor Barroso de Almeida
Cargo: Vice Presidente

3015212v1 / - 4 / 11

(Página de assinaturas 2/2 "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Bruno Ricardo M. Rovella
Cargo: RG 26.745.797-9 SSP/SP
CPF/MF 339.864.998-06

Nome: Rodrigo Henrique [illegible]
RG: 29.522.998-6
Cargo: [illegible]
CPF: 224.171.808-21

TESTEMUNHAS:

Nome: Ana Carolina de Paula
RG: 45.416.920-6
CPF: 371.270.168-36

Nome: AMANDA de SOUZA Ribeiro
RG: 28.835.380-8
CPF: 259.920.838-63

ANEXO I

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [•] DAS DEBÊNTURES DA 1ª EMISSÂO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") terão os significados que lhes são atribuídos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" celebrado, em 31 de julho de 2019, entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68 ("Emissora") e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de debenturista ("Debenturista"), conforme deliberação da assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 31 de julho de 2019, a qual foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 446.859/19-9, em 21 de agosto de 2019 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" em 13 de setembro de 2019, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Escritura de Emissão", "Debêntures" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

a) Emissão: 1ª (primeira).

b) Série: Única.

c) Quantidade de Debêntures: até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil).

d) Valor Total de Emissão: até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

e) Valor Nominal Unitário das Debêntures: R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

f) Data de Emissão: 31 de julho de 2019 ("Data de Emissão").

g) Data de Vencimento: 13 de setembro de 2022.

h) Prazo total: 1.140 (mil, cento e quarenta) dias contados da Data de Emissão.

i) Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo,

sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o prazo e saldo remanescentes das Debêntures, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto na Escritura de Emissão. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

j) Periodicidade de Pagamento: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ou, conforme o caso, na data de pagamento decorrente do vencimento antecipado das Debêntures ou de seu resgate antecipado.

k) Local de emissão: São Paulo - SP.

2. ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

a) Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

3. SUBSCRITORA DAS DEBÊNTURES

a) Denominação Social: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

b) CNPJ: 12.130.744/0001-00

c) Endereço: Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000

d) Cidade/Estado: São Paulo – SP

4. SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

a) **Quantidade de Debêntures subscritas**: [•] ([•])

b) **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R$ [•] ([•])

c) **Valor Total Subscrito:** R$ [•] ([•])

5. FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido no item da Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, mediante transferência para a conta corrente nº 13002542-1, mantida na agência nº 3984 do Banco Santander Brasil S/A, de titularidade da Emissora.

6. GARANTIAS

As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

7. DECLARAÇÃO

Na qualidade de subscritora das Debêntures, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim, bem como na Escritura de Emissão, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Subscritora das Debêntures

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
Emissora

TESTEMUNHAS

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nome do Empreendimento	Proprietário:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Orçamento Total (1)	Valores Gastos (2)	Valores a serem gastos	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função de outros CRI emitidos, se for o caso.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	42.060.583	0	42.060.583	0	29,3%	35.201.298
Vida Nova Araras	MIGUEL FAZANELLA FILHO	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	51.688.087	0	51.688.087	0	36,0%	43.258.739
Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem Limpa/Bauru-SP	setembro-19	março-21	49.634.393	0	49.634.393	0	34,6%	41.539.963

Nome do Empreendimento	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:			
			2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021
Vida Nova São Carlos	35.201.298	29,3%	13,0%	81,5%	5,4%	0,0%
Vida Nova Araras	43.258.739	36,0%	2,2%	49,9%	44,5%	3,4%
Vida Nova Bauru	41.539.963	34,6%	7,1%	46,8%	41,5%	4,5%

(1) Apresentado valor de Orçamento Total para execução da obra. Não considerado orçamento de investimento no desenvolvimento e em despesas com Marketing e Comercial.

(2) Gastos inerentes a execução da obra com data até 31/7/2019.

ANEXO III

DESPESAS *FLAT*

Comissões e Despesas	Valor Total (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais (1)	**R$3.054.786,94**	**R$23,00**	**2,3000%**
Comissão de Coordenação (1a)	R$600.000,00	R$5,00	0,5000%
Comissão de Estruturação (1b)	R$480.000,00	R$4,00	0,4000%
Prêmio de Compromisso de Subscrição (1c)	R$240.000,00	R$2,00	0,2000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (1d)	R$1.440.000,00	R$12,00	1,2000%
Impostos (*Gross up*) (1f)	R$294.786,94	R$2,46	0,2457%
Registros CRI	**R$139.268,54**	**R$1,16**	**0,1161%**
CVM	R$72.809,16	R$0,61	0,0607%
B3 - Pré Registro	R$14.637,85	R$0,12	0,0122%
B3 - Sistema B3	R$3.355,20	R$0,03	0,0028%
B3 - Taxa de Distribuição (MDA)	R$1.842,49	R$0,02	0,0015%
Registro CCI na B3	R$11.184,00	R$0,09	0,0093%
ANBIMA	R$35.439,84	R$0,30	0,0295%
Prestadores de Serviço do CRI	**R$838.332,81**	**R$6,99**	**0,6986%**
Securitizadora (Implantação)	R$73.157,01	R$0,61	0,0610%
Securitizadora (Manutenção - Mensal)	R$3.095,10	R$0,03	0,0026%
Agente Fiduciário (implantação)	R$11.817,67	R$0,10	0,0098%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R$11.817,67	R$0,10	0,0098%
Custodiante (Implantação)	R$3.376,48	R$0,03	0,0028%
Custodiante (Manutenção – Anual)	R$5.627,46	R$0,05	0,0047%
Agência de Classificação de Risco (2a)	R$83.380,00	R$0,69	0,0695%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - Anual) (2b)	R$68.220,00	R$0,57	0,0569%
Escriturador (Implantação)	R$4.800,00	R$0,04	0,0040%
Escriturador (Manutenção - Anual)	R$4.800,00	R$0,04	0,0040%
Auditoria do Patrimônio Separado	R$3.241,42	R$0,03	0,0027%
Auditores Independentes	R$226.000,00	R$1,88	0,1883%
Advogados Externos	R$280.000,00	R$2,33	0,2333%
Avisos e Anúncios da Distribuição	R$50.000,00	R$0,42	0,0417%
Formador de Mercado (Mensal)	R$9.000,00	R$0,08	0,0075%
Outras	**R$50.000,00**	**R$0,42**	**0,0417%**

Custo Total	**R$4.082.388,29**	**R$34,02**	**3,40%**
Valor Líquido para Emissora	**R$ 115.917.611,71**		

(1a) A comissão de Coordenação será de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.

(1b) A comissão de Estruturação será de 0,40% (quarente centésimos por cento), incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização.

(1c) O Prêmio de Compromisso de Subscrição será de 0,20% (vinte centésimos por cento), incidente sobre o montante total da Oferta, calculado com base no Preço de Integralização independentemente do exercício do Compromisso de Subscrição.

(1d) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será calculada da seguinte forma: 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores, calculado com base no seu preço de subscrição atualizado.

(1e) A comissão de Sucesso será de 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total da oferta, calculado com base no Preço de Integralização e só será devida a partir do momento em que a totalidade da oferta base houver sido integralizada.

(1f) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS.

(2a) Custo de implantação da Agência de Classificação de Risco é de USD22.000 (vinte e dois mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)

(2b) Custo de manutenção da classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco é de USD 18.000,00 (dezoito mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,79/USD (três reais e setenta e nove centavos por dólar americano)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP: 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.657/0001-86, neste ato representada na forma de seus Contrato Social ("Instituição Custodiante"); e

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, CEP 17012-151, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300516192, neste ato representada na forma de 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 Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – 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:

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM);

"CCI":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Debêntures":	Até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, no valor total de R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais);
"Dia(s) Útil(eis)":	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*, celebrado, em 31 de julho de 2019, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas;
"Sistema de Negociação":	B3 (Segmento CETIP UTVM) 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 da CCI; e
"Titular da CCI":	O titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, e no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total de emissão da CCI é de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários apurado na respectiva data de emissão das Debêntures.

3.2. Quantidade de Títulos: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.3. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma e Custódia: A CCI representará a totalidade dos Créditos Imobiliários, e será emitida 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 da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da 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 da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela 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 Créditos Imobiliários e, por consequência, da 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 da CCI estão previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos 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 de 1 (uma) via original 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 contados do registro dos respectivos aditamentos na JUCESP. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.14. Compensação e Cobrança: Os pagamentos referentes aos Créditos 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 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos 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.

3.16. Transferência: A Emissora, a partir da celebração desta Escritura de Emissão de CCI, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados.

3.16.1. A negociação da 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI"), a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.16.2. Os Créditos Imobiliários representados pela 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 da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Garantia: Conforme previsto nas Debêntures, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/2004").

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS

5.1. Despesas: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, à emissão, registro, manutenção e respectiva transferência da CCI serão pagos nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular da 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.

6.2. 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. 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.

6.4. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, será considerada título executivo extrajudicial, exigível 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 Créditos Imobiliários.

6.5. 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.

6.5.1. 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.

6.6. 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.

6.6.1. 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 de Titulares de CRI, nos termos e condições do termo de securitização dos CRI. Fica desde já dispensada Assembleia de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados

organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (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 nesta Escritura de Emissão de CCI; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos da operação, 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.

6.7. 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, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP: 04506-000
At.: Arley Custodio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para a Instituição Custodiante:
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar
CEP 04530-001
São Paulo – SP
At: Emilio Alvarez
E-mail: fiduciario@slw.com.br

Se para a Devedora:
PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis
São Paulo – SP
CEP: 17012-151
At.: Guilherme Avila
E-mail: guilherme.avila@pacaembu.com

6.8. 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 dos CRI e nos demais documentos da operação.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

7.1. 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.

7.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca 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 em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. e Pacaembu Construtora S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Arley Custódio Fonseca RG: 27.946.485-X SSP/SP CPF/MF: 307.140.588-07	Nome:	
Cargo:		Cargo:	

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. e Pacaembu Construtora S.A.)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Nome: PETER THOMAS G. WEISS
Cargo:

VISTO SLW

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. e Pacaembu Construtora S.A.)

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A., SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. e Pacaembu Construtora S.A.)

TESTEMUNHAS:

Nome: Ana Carolina de Paula Andrade
RG: CPF 371.270.168-36
CPF: RG 45.416.920-6

Nome: Larissa Ferreira Batista
RG: RG: 46.019.882-8
CPF: CPF: 372.286.898-01

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 31 de julho de 2019.

SÉRIE	001	**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, conjunto 12					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**					
CNPJ: 50.657.657/0001-86					
ENDEREÇO: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar					
CEP	04530-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**					
CNPJ: 96.298.013/0001-68					
ENDEREÇO: Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis					
CEP	17012-151	CIDADE	Bauru	UF	SP

4. TÍTULO
Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A., firmado em 31 de julho de 2019, no valor de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.140 (mil, cento e quarenta) dias contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros

	remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a ultima data de pagamento da remuneração, se houver até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2022.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o prazo e saldo remanescentes das Debêntures, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido

	da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.
Aquisição Facultativa	Não é admitida 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.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com o item 6.11 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBIIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

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

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, neste ato representada na forma de seus Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"), nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiiários da True Securitizadora S.A*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo) da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

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

"Agência de Classificação de Risco":	*Standard&Poor's* Ratings do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº

	201, conjuntos 181 e 182, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"ANBIMA":	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Encerramento":	o anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início":	o anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia":	a Assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo;
"Aviso ao Mercado":	o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores e Contadores, inscrita no CPNJ sob o nº 02.159.736/0001-32, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Jose Diniz, nº 3707, 4º andar, conjunto 42, sala A, Santo Amaro, cujo o auditor responsável é o Sr. Edison Pereira Lima, telefone: (11) 5561-2230, e-mail: mssp@msbrasil.com.br, ou seu substituto, contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM 600, na forma prevista neste Termo de Securitização. O Auditor Independente da Securitizadora fará jus a remuneração descrita na Cláusula 12.3, inciso "vi" deste Termo de Securitização.

"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Banco Liquidante":	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 CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
"Boletins de Subscrição":	os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta;
"B3":	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"B3 (Segmento CETIP UTVM)":	segmento CETIP UTVM da B3;
"CCI":	a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;
"CETIP 21":	o ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"Compromisso de Subscrição":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.1 abaixo;
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo":	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33390-2, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), vinculada aos CRI;
"Condições Precedentes"	Significa determinadas condições precedentes a serem cumpridas até a primeira Data de Integralização, conforme previstas no Contrato de Distribuição;

"Contrato de Distribuição":	"*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder em 31 de julho de 2019;
"Controle", "Controlador" ou "Controlada":	tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
"Convênio CVM-ANBIMA":	Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para Registro de Ofertas Públicas", regulado pela Instrução CVM 471, celebrado entre CVM e a ANBIMA), em 20 de agosto de 2008, conforme alterado;
"Coordenador Líder":	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78., na qualidade de instituição financeira contratada para a colocação e distribuição dos CRI;
"Créditos Imobiliários":	os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários,

	garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 139ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
"CRI em Circulação":	significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;
"CVM":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Datas de Integralização":	tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo;
"Data de Emissão da CCI":	31 de julho de 2019;
"Data de Emissão das Debêntures":	31 de julho de 2019;
"Data de Emissão dos CRI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.11 abaixo;
"Data de Início da Remuneração dos CRI":	tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo ;
"Data de Início da Remuneração das Debêntures":	a primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
"Data de Vencimento":	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.12 abaixo;
"DDA":	o Sistema de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3;
"Debêntures":	até 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) debêntures objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos;

"Debenturista":	significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI;
"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora":	as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora, quando referidas indistintamente;
"Despesas":	as despesas previstas na Cláusula 13.1 abaixo;
"Devedora":	a Pacaembu Construtora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinopolis, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68;
"Dia Útil":	significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Prospecto Preliminar") e o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), (vi) os boletins de subscrição dos CRI, (vii) o Aviso ao Mercado, a ser divulgado quando da divulgação do Prospecto Preliminar; (viii) os Anúncios de Início e Encerramento da oferta; e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI;
"Efeito Adverso Relevante":	significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na 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 139ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
"Emissora" ou "Securitizadora":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Empreendimentos Imobiliários":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.26.2 abaixo;
"Encargos Moratórios":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.14 abaixo;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado pela Devedora em 31 de julho de 2019;
"Escritura de Emissão de CCI":	"*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 31 de julho de 2019 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
"Escriturador":	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Formador de Mercado":	significa uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado que venha(m) a ser contratada(s) pela Securitizadora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, e em conformidade com demais disposições aplicáveis aos respectivos mercados de negociação dos CRI, com finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Emissora, na Conta Centralizadora, do montante de R$

	70.000,00 (setenta mil reais), a ser retido do Preço de Integralização, e a ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão, caso necessário, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM 384"	Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 400":	tem o significado previsto no preâmbulo.
"Instrução CVM 414":	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
"Instrução CVM 471":	Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme em vigor;
"Instrução CVM 583":	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;
"Investida":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.26.2 abaixo;
"Investidores":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.3 abaixo;
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei nº 9.514":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Lote Adicional":	é a opção da Emissora, sem necessidade de novo pedido ou de modificação nos termos da Oferta, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 24.000 (vinte e quatro mil) CRI, correspondente a até R$ 24.000.000 (vinte e

	quatro milhões de reais), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
"MDA":	o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"Medida Provisória nº 2.158-35/01":	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
"Montante Mínimo do Fundo de Despesas":	O montante equivalente aos próximos 12 (doze) meses das despesas vinculadas à Emissão, ao qual o Fundo de Despesas deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes da Emissão.
"Oferta":	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 414.
"Parte" ou "Partes":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Participantes Especiais":	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenador Líder, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à integralização das Debêntures e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
"Pessoas Vinculadas":	os investidores que sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas

	controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011;
"Prazo de Distribuição":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.3 abaixo;
"Prazo Máximo de Colocação":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo;
"Preço de Integralização":	tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 abaixo;

"Procedimento de Alocação":	Procedimento realizado pelo Coordenador Líder para consolidação de todos os boletins de subscrição recebidos no âmbito da Oferta e a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, e (ii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos boletins de subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
"AGE da Devedora":	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.2 abaixo;
"Regime Fiduciário":	o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório Semestral":	relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo VII;
"Remuneração dos CRI":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.7 abaixo;
"Remuneração das Debêntures":	juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
"Taxa DI":	taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento Cetip UTVM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/);
"Taxa SELIC":	a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC;

"Termo" ou "Termo de Securitização":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Titulares de CRI":	São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário;
"Valor Nominal Unitário":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.5 abaixo; e
"Valor Total da Emissão":	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.4 abaixo.

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

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 31 de julho de 2019, protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 12 de agosto de 2019, sob o nº 0.835.255/19-0. Adicionalmente, a

celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI, foram aprovadas na ata de assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 31 de julho de 2019, registrada na JUCESP em 15 de agosto de 2019, sob o nº 0.849.093 19-3 ("AGE da Devedora").

2.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.4. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.5. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1. *Emissão*: 139ª emissão de CRI da Emissora;

3.1.2. *Série*: 1ª série de CRI da Emissora;

3.1.3. *Quantidade de CRI*: serão emitidos, inicialmente, até 120.000 (cento e vinte mil) CRI, podendo esta quantidade ser aumentada em razão do Lote Adicional;

3.1.4. *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de, inicialmente, R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), podendo este valor ser aumentado em razão do Lote Adicional;

3.1.5. *Valor Nominal Unitário*: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário");

3.1.6. *Atualização Monetária*: não haverá atualização monetária para os CRI;

3.1.7. *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5 abaixo. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento;

3.1.8. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI*: (a) Amortização: O saldo devedor do Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização; e (b) Juros: a Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.9. *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

3.1.10. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA e do DDA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 ou pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o caso;

3.1.11. *Data de Emissão dos CRI*: 31 de julho de 2019;

3.1.12. *Prazo e Vencimento*: os CRI têm prazo de vigência de 1142 (mil, cento e quarenta e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de setembro de 2022 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização;

3.1.13. *Local de Emissão*: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

3.1.14. *Encargos Moratórios*: Ocorrendo impontualidade no pagamento exclusivamente pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI por qualquer ato, omissão ou fato que seja de qualquer forma de responsabilidade ou imputável diretamente à Emissora, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, (i) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (ii) após decisão transitada em julgado, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso ("Encargos Moratórios");

3.1.15. *Forma*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por **(a)** extrato de posição de custódia expedido pela B3 ou B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada titular de CRI; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 ou B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada titular de CRI;

3.1.16. *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;

3.1.17. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: 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, 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;

3.1.18. *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos ;

3.1.18.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;

3.1.19. *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

3.1.20. *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI, com base no respectivo saldo devedor; e (iv) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor;

3.1.21. *Garantia Flutuante*: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.22. *Garantias*: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

3.1.23. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: são os imóveis descritos no Anexo VI a este Termo de Securitização;

3.1.24. *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

3.1.25. *Classificação Preliminar de Risco dos CRI*: "brA+ (sf)", em escala local, atribuído pela Agência de Classificação de Risco.

3.1.26. *Destinação de Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para a integralização das Debêntures.

3.1.26.2. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento, para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e reforma de determinados empreendimentos imobiliários ("Empreendimentos Imobiliários") pela Devedora ou por sociedades em que a Devedora detenha participação societária ("Investidas"), conforme descritos no rol taxativo do Anexo VI a este Termo de Securitização, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção e manutenção e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, excetuadas as despesas disposta na Cláusula 3.1.26.7 abaixo.

3.1.26.2.1 A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio das Debêntures para a respectiva Investida, conforme porcentagem indicada no Anexo VI a este Termo de Securitização e tomar todas as providências para que ela os utilize nos Empreendimentos Imobiliários.

3.1.26.2.2 Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para as Investidas por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) mútuo.

3.1.26.3. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido na tabela constante no Anexo VI a este Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário seja alterada após a integralização das Debêntures, sendo que, em todo caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI.

3.1.26.4. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, a Devedora deverá encaminhar para a

Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até o dia 15 dos meses de junho e dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e enviar os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, entre eles, o cronograma de avanço de obras, assim como todo e qualquer documento que comprove a transferência dos recursos obtidos com a Emissão pela Companhia para as Investidas, em especial: (i) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre aumento de capital; (ii) ata de assembleia geral extraordinária ou ata de reunião de sócios, conforme o caso, deliberando sobre adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) contrato de mútuo, conforme o caso.

3.1.26.5. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário e a Securitizadora serão responsáveis por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na relação exaustiva constate do Anexo VI a este Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário irá se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

3.1.26.6. A data limite para a efetiva destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures é a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo resgate antecipado dos CRI ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures perdurarão até o vencimento original dos CRI ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

3.1.26.7. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.1.26.7. Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários.

3.1.26.8. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora presumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, 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 do mencionado no Relatório Semestral.

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

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de, inicialmente R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões reais), sem prejuízo do Compromisso de Subscrição (conforme definido abaixo) prestado pelo

Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição.

3.2.1. O Coordenador Líder compromete-se, até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição"), a subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Compromisso de Subscrição"), desde que (a) cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos Documentos da Operação; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Operação sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (iv) não ocorrência durante o Prazo de Distribuição de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (v) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

3.2.2. O exercício, pelo Coordenador Líder, do Compromisso de Subscrução dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições previstas na Cláusula 6.20 e na Cláusula 6.21 do Contrato de Distribuição.

3.3. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na B3, 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, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas ("Investidores").

3.4. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.

3.5. Cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta para os Investidores, o que ocorrer por último.

3.5.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

3.5.2. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

3.6. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos do MDA e do DDA.

3.7. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, deverá elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(a)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(b)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e **(c)** que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

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

3.8.1. A vedação acima não se aplicará às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulamentação aplicável, caso contratadas.

3.9. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.10. Agência de Classificação de Risco: A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco que atribuiu à Oferta o *rating* preliminar brA+ (sf). A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a agência de classificação de risco para a atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, a nova agência de classificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

3.11. Formador de Mercado: A Emissora poderá contratar o Formador de Mercado, às expensas da Devedora, para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as Regras de Formador de Mercado.

3.12. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

3.13. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo certo que, do Preço de Integralização, serão realizadas as retenções já autorizadas para fim de constituição do Fundo deDespesas e para o pagamento das Despesas Flat. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação

(conforme abaixo definido) (cada uma, "Data de Integralização"), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 6.30 do Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI E DA REMUNERAÇÃO

5.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até a Data de Vencimento.

5.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, ("Data de Início da Remuneração dos CRI") o, até a data do seu efetivo pagamento.

5.3. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\,Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e

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

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{\left[\left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{n}{252}}\right]\right\}$$

onde:

spread = 0,9000 (nove décimos); e

n = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

O cálculo da Remuneração da, está sujeito às seguintes observações:

o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 16 (dezesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 12 (doze), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze), 15 (quinze) e 16 (dezesseis) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles);

a Remuneração dos CRI será sempre paga após 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.4. Observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.5. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

5.5.1. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (iii) não seja possível, por falta de quórum, a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, a

Devedora deverá resgatar as Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI a ser realizado pela Emissora, no prazo de até 3 (três) meses contados da data da Assembleia Geral de Titulares do CRI, pelo seu respectivo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração ("Resgate Antecipado Obrigatório")

5.5.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.6. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 12.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta Centralizadora os montantes referentes ao Fundo de Despesas, decorrentes da integralização dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, após os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o "*duration*" remanescente (em anos) e saldo remanescente das Debêntures, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto no item 6.1.1. abaixo, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado} = [(1+0{,}90\%)^{(dut/252)}-1] \times \text{SaldoDevedor, onde}$$

Dut é o número de Dias Úteis desde a data de pagamento do resgate antecipado facultativo (exclusive) até a Data de Vencimento (exclusive); e

SaldoDevedor é o saldo remanescente das Debêntures na data de pagamento do resgate antecipado facultativo.

6.1.1. Resgate Antecipado Facultativo por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária: Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados no item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Resgate Antecipado por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária") mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

6.2. Amortização Antecipada Facultativa. A Devedora não poderá realizar amortizações antecipadas facultativas das Debêntures e, consequentemente, a Emissora também não poderá realizar amortizações antecipadas facultativas dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório: Ocorrendo **(a)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou **(b)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI. Fica a Emissora autoriazada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3.

6.3.1. *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures*. As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.2. *Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures*. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e/ou o Agente Fiuciário deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar

uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.3. Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 acima; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovado o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item "(i)" acima) ou realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item "(ii)" acima). Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, formalizará a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.3.4. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas na Cláusula 6.3 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* 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 de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.23 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

6.3.6. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures e o pagamento dos valores devidos pela Devedora, não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

6.3.7. Os Titulares de CRI tem ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação da CCI aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) data de emissão dos CRI;
b) saldo devedor dos CRI;
c) critério de atualização monetária dos CRI;
d) valor pago aos Titulares de CRI no ano;
e) data de vencimento final dos CRI;

f) valor recebido da Devedora; e

g) saldo devedor da CCI.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da

Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM 583, 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 na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.6. A Emissora neste ato declara que:

I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
III. os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
IV. na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
V. os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
VI. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

VII. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

VIII. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS

8.1. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

CLÁUSULA NONA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora.

9.2. A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelo Fundo de Despesas e será destinado especificamente á integralização dos Créditos Imobiliários e ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA DEZ – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Instrução CVM 583;

e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;

f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas neste Termo;

g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;

h) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a AGE da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente. No mais, o prazo para inscrição da AGE da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente está previsto no referido instrumento, e, após a obtenção e comprovação da respectiva inscrição na Junta Comercial competente, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures previstos nesta Emissão; e

i) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;

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 dos próprios bens;

c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;

d) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

e) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários para deliberar sobre sua substituição;

g) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

j) diligenciar junto à Emissora para que este Termo e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

l) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da sede da Emissora;

n) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;

s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

t) publicar, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "DCI" ou outro jornal que vier a substituí-lo, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "(r)" acima;

u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Segmento CETIP UTVM), a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer , incluindo, mas não se limitando a, verificação, no mínimo semestralmente, até a Data de Vencimento, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

w) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Instrução CVM 583;

x) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;

y) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

z) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros

aa) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização; e

bb) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.4. O Agente Fiduciário receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (a) parcelas anuais no valor de R$ 11.817,67 (onze mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta e sete centavos) reais, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e (b) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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, calculada *pro rata die*, se necessário.

10.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call,* bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

10.4.3.1. A remuneração definida nas Cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrante do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, 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 dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora.

10.4.3.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.3 e 10.4.3.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

10.4.3.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.4. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

10.4.5. Os valores referidos 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.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora e/ou Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, 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 dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de

30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou

c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12. abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.9. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

10.10. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo VIII.

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

(a) 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;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei nº 9.514, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. A Assembleia Geral deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

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

11.5. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

11.7. Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

CLÁUSULA DOZE – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;
b) pela Emissora;
c) pela CVM; ou
d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

12.3.2 Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou

(ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente aos Devedores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 acima), no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

a) ao representante da Emissora;
b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
c) à pessoa designada pela CVM.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou em qualquer convocação subsequente por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. As propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e previsão de amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de vencimento antecipado; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação (inclusive este), deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação independentemente da convocação.

12.11.1. Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures dependerão de aprovação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.13. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.truesecuritizadora.com.br e/ou www.dci.com.br, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

12.14. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

12.15. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano ("Encerramento do Exercício Social").

13. Despesas da Emissão

13.1. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Emissora no âmbito da Oferta, na Conta Centralizadora ("Fundo de Despesas"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

13.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

13.1.2. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de

emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.2. Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas *Flat*"), a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização.

13.3. As Despesas Flat e as demais despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado, em caso de inadimplemento pela Devedora

(i) custos relacionados a emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 2.750,00 (dois mil, setescentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$ 300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro

Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (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;

(f) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$ 11.184,00 (onze mil, cento e oitenta e quatro reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI,

ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, em conjunto com a Emissora;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b), (c) e d acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente

pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(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;

(viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(ix) custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, à CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e

(x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de

liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

13.3.1. O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

13.3.2. As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora ao Coordenador Líder e/ou às Participantes Especiais, se houver, deverão ser pagas pela Emissora ao Coordenador Líder e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Devedora pela Emissora.

13.3.3. As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização anual do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

13.4. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.3 acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI, observado que, para fins desta cláusula, as despesas acima de R$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Devedora.

13.5. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Devedora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

13.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.7. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

13.8. Sem prejuízo da cláusula 13.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

13.9. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.10. 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 Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão

ser previamente aprovados pela Devedora. 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 Emissora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

13.11. 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)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.

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

13.13. *Aporte de Recursos*. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpram com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA QUATORZE – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.1. Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e

(d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei n° 11.033") e artigo 65 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei n° 8.981")).

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

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

14.1.3. Desde 1° de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n° 8.426, de 1° de abril de 2015).

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

14.1.5. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1° de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1° de janeiro de 2019, com base na Lei n° 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n° 675, publicada em 22 de

maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

14.1.7. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB nº. 1.585"), a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.1.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

14.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, §4º da IN RFB nº. 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

14.2.1. Os demais investidores, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do 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).

14.2.2. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Também se considera como país com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua tributação ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos moldes definidos pela RFB. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os lugares listados no artigo 1ª da IN RFB nº. 1.037, de 04 de junho 2010.

14.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1. *Imposto sobre Operações 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 do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores ("Decreto nº 6.306"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2. *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos").* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUINZE – DA PUBLICIDADE

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início

e o Anúncio de Encerramento serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA, da B3 e da B3 (Segmento CETIP UTVM).

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta deverão ser divulgados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para suas publicações. As convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "DCI" ou outro que vier a substituí-lo. 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 e deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

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

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA DEZESSETE – DOS RISCOS

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta.

CLÁUSULA DEZOITO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão da CCI vinculados pelo presente Termo de Securitização, preparado nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.6. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo de Securitização ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá 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.

18.10. 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 pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZENOVE – DAS NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 01506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel: (11) 3071-4475

E-mail: arley.fonseca@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

São Paulo – SP, CEP 04530-001

At.: Emilio Alvarez

Tel: (11) 3048-9900

E-mail: fiduciario@slw.com.br

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

CLÁUSULA VINTE – DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

20.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

62

(*Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Arley Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Nome:
Cargo: PETER THOMAS G. WEISS

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina de Paula Andrade
RG nº: CPF 371.270.168-36
CPF/ME nº: RG 45.416.920-6

Nome: Larissa Ferreira Batista
RG nº: RG: 46.019.882-8
CPF/ME nº: CPF: 372.286.898-01

VISTO SLW

64

ANEXO I – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 50.657.657/0001-86, neste ato representada na forma de seus Contrato Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 31 de julho de 2019 entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 31 de julho de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Nome: PETER THOMAS G. WEISS
Cargo:

65

VISTO SLW

ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., 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 a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, na qualidade de 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 Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A."*.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

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

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

Nome:
Cargo:

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

Nome:
Cargo:

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas, bem como sobre todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórioseventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, **(ii)** verificou, em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder e com a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, na qualidade de 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 Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 31 de julho de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Arley Custodio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 141/2004 E NO ARTIGO 11, INCISO X DA INSTRUÇÃO CVM 583/16

A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 50.657.657/0001-86 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 139ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, ("Emissora"), nos termos da instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, em que a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo:

Nome: PETER THOMAS G. WEISS
Cargo:

VISTO

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA**
Endereço: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 50.657.657/0001-86
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Douglas Constantino Ferreira
Número do Documento de Identidade: 32.250.261-5
CPF nº: 295.591.758-31

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 1ª (primeira) Emissão
Número da Série: 139ª (centésima sexagésima nona) Série
Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00
Quantidade: Inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) CRI
Espécie: Nominativa e Escritural
Classe: Única
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de julho de 2019.

PETER THOMAS G. WEISS

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

Fabiana Alves de Mira Bergamini

69

VISTO JURÍDICO - SLW

ANEXO VI - DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Identificação do Empreendimento:	Proprietário:	Nº da Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Habite-se (2)	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:				Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado):	Percentual dos recursos das Debêntures alocados no Empreendimento por semestre (3):				Percentual dos recursos das Debêntures alocados no Empreendimento (3):
							2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021		2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021	
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	131916	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	ND	13%	82%	5%	0%	27%	13%	82%	5%	0%	27%
Vida Nova Araras (1)	MIGUEL FAZANELLA FILHO	59493	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	ND	2%	50%	44%	3%	37%	2%	50%	44%	3%	37%
Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	129518	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem	setembro-19	março-21	ND	7%	47%	41%	5%	36%	7%	47%	41%	5%	36%

(1) Previsão de Registro em Cartório em 06/08
(2) Recurso será destinado para a construção dos projetos, fato antecessor a liberação do Habite-se.
(3) Apenas um tipo de lastro, talvez esses dados não seja utilizados.

ANEXO VII - MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO TRIMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

A Pacaembu Construtora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinopolis, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.516.192, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora") em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.3 do "*Instrumento Particular de Escritura da 1 Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*" celebrado pela Emissora, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"), **DECLARA** que:

os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e

neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, no caso de utilização dos recursos pela [•]. ("Investida"), [a alteração do contrato social da Investida, de forma a formalizar o aumento de capital social da Investida] **e/ou** [instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC] **e/ou** [comprovante de transferência bancária que demonstre o envio dos recursos à Investida].

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	CNPJ/MF	Entidade que utilizou os recursos	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[•]	[•]	[•]	[•]	[Companhia ou Investida]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre					[•]	[•]	[•]
Total devido					100%	100%	R$ [•]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Relatório Semestral terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

PACAEMBU CONSTRUÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 583 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: 29/05/2019	**Quantidade de ativos:** 50.000
Data de Vencimento: 26/05/2022	
Taxa de Juros: IPCA +_ 4,97% a.a.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não se aplica	
Garantias: Contrato de Cessão Fiduciária, bem como eventuais garantias futuras que venham a ser constituída para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas decorrentes da presente Operação de Securitização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 210	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: 20/05/2019	**Quantidade de ativos:** 8.000
Data de Vencimento: 30/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,50% a.a.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não se aplica	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures	

ANEXO IX

CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 31 de julho de 2019.

SÉRIE	001	**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, conjunto 12					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**					
CNPJ: 50.657.657/0001-86					
ENDEREÇO: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar					
CEP	04530-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**					
CNPJ: 96.298.013/0001-68					
ENDEREÇO: Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis					
CEP	17012-151	CIDADE	Bauru	UF	SP

4. TÍTULO
Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A., firmado em 31 de julho de 2019, no valor de até R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais) ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.140 (mil, cento e quarenta) dias contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais)
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a ultima data de pagamento da remuneração, se houver até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2022.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90%

	(noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o prazo e saldo remanescentes das Debêntures, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.
Aquisição Facultativa	Não é admitida 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.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBIIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

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

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, neste ato representada na forma de seus Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"), nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiiários da True Securitizadora S.A*" ("Primeiro Aditamento").

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) As Partes celebraram, em 31 de julho de 2019, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiiários da True Securitizadora S.A*" ("Termo de Securitização"), no âmbito da emissão de até 120.000 (cento e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") objeto da 139ª Série da 1ª emissão da Securitizadora, para distribuição pública nos termos da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº414/04" e "Oferta", respectivamente);

b) O pedido de registro da Oferta foi protocolado perante a CVM em 24 de junho de 2019, tendo sido apresentadas exigências, em sede de vícios sanáveis, pela CVM em 02 de setembro de 2019, por meio do ofício nº 275/2019/CVM/SER/GER-1 ("Ofício");

c) As Partes pretendem aditar o Termo de Securitização a fim de implementar as alterações solicitadas pela CVM por meio do Ofício.

Os termos utilizados em maiúscula neste Primeiro Aditamento e não definidos terão os mesmos significados atribuídos no Termo de Securitização.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam substituir os itens 2.1.1., 3.1.2.5., 3.3., 3.10. e o Anexo VI do Termo de Securitização, a fim de atender às exigências do Ofício, os quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"*2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 31 de julho de 2019, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 16 de agosto de 2019, sob o nº 444.734/19-3. Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI, foram aprovadas na ata de assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 31 de julho de 2019, arquivada na JUCESP em 21 de agosto de 2019, sob o nº 446.859/19-9 ("AGE da Devedora")*".

"*3.1.25. Classificação Definitiva de Risco dos CRI: "brA' (sf)'", em escala local, atribuído pela Agência de Classificação de Risco*".

"*3.3. Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores, quais sejam, pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas ("Investidores")*".

"3.10. Agência de Classificação de Risco: A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco que atribuiu à Oferta o rating definitivo "brA' (sf)'". A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a agência de classificação de risco para a atualização da classificação de risco (rating) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, a nova agência de classificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI".

1.2. O Anexo VI ao Termo de Securitização passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

3.2. Caso, em decorrência de qualquer decisão judicial, qualquer disposição ou termo deste Primeiro Aditamento for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulação não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Primeiro Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.

3.3. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes deste Primeiro Aditamento.

E por estarem juntos e contratados, assinaram o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinaram.

São Paulo, 17 de setembro de 2019.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(*Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Bruno Ricardo M Rovella
Cargo: RG 26 745 897-9 SSP/SP
CPF/MF 339.864 998-06

Nome:
Cargo: Rodrigo Henrique Boian
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: Douglas Constantino Ferreira
Cargo: Diretoria

Nome: Fabiana Alves de Mira Bergamini
Cargo: Diretoria

Testemunhas:

Nome: Rafael Ciro Pereira Covre
RG nº: 407.585.768-97
CPF/ME nº:

Nome: Ana Carolina de Paula Andrade
RG nº: CPF 371.270.168-36 RG 45.416.920-6
CPF/ME nº:

VISTO

ANEXO I –

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nome do Empreendimento	Proprietário:	Endereço:	Data de Início da Construção do Empreendimento:	Data Estimada de Conclusão da Construção do Empreendimento:	Orçamento Total (1)	Valores Gastos (2)	Valores a serem gastos	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função de outros CRI emitidos, se for o caso.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.
Vida Nova São Carlos	ROBERTO SALVADOR CARVALHO e ADALBERTO CARVALHO	Prolongamento da Avenida Regit Arab e Rodovia SP-215 - Cidade Aracy/São Carlos-SP	agosto-19	agosto-20	42.060.583	0	42.060.583	0	29,3%	35.201.298
Vida Nova Araras	MIGUEL FAZANELLA FILHO	Estrada Municipal José Estevam Zurita, s/nº - Araras/SP	outubro-19	fevereiro-21	51.688.087	0	51.688.087	0	36,0%	43.258.739
Vida Nova Bauru	PACAEMBU BAURU - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	Rodovia Cesário José de Castilho km 347 + 856,13m, Fazenda Vargem Limpa/Bauru-SP	setembro-19	março-21	49.634.393	0	49.634.393	0	34,6%	41.539.963

Nome do Empreendimento	Valores a serem destinados no âmbito de cada empreendimento em função dos CRI da presente Emissão.	Capacidade de alocação de recursos da presente Emissão no âmbito de cada empreendimento.	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado) por semestre:			
			2º Sem. 2019	1º Sem. 2020	2º Sem. 2020	1º Sem. 2021
Vida Nova São Carlos	35.201.298	29,3%	13,0%	81,5%	5,4%	0,0%
Vida Nova Araras	43.258.739	36,0%	2,2%	49,9%	44,5%	3,4%
Vida Nova Bauru	41.539.963	34,6%	7,1%	46,8%	41,5%	4,5%

(1) Apresentado valor de Orçamento Total para execução da obra. Não considerado orçamento de investimento no desenvolvimento e em despesas com Marketing e Comercial.

(2) Gastos inerentes a execução da obra com data até 31/7/2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brA+ (sf)' atribuído à 139ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Pacaembu Construtora)

13 de setembro de 2019

Resumo

- A 139ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (True Securitizadora) será lastreada por uma debênture devida pela Pacaembu Construtora S.A. (Pacaembu), representada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Atribuímos o rating 'brA+ (sf)' à 139ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora, após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating da 139ª série da 1ª emissão de CRIs reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a Pacaembu como única devedora. Entendemos que a debênture tem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Pacaembu.

ANALISTA PRINCIPAL

Henrique Sznirer
São Paulo
55 (11) 3039-9723
henrique.sznirer
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Leandro Albuquerque
São Paulo
55 (11) 3039-9729
leandro.albuquerque
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 13 de setembro de 2019 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brA+ (sf)', em sua Escala Nacional Brasil, à 139ª série da 1ª emissão de CRIs da **True Securitizadora**, após o recebimento dos documentos finais da operação.

A 139ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora será lastreada por uma debênture a ser emitida pela Pacaembu. O montante total da emissão será de R$ 120 milhões, o qual poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional até o final do prazo de colocação dos CRIs, que é de seis meses após a data de divulgação do Anúncio de Início. Os juros remuneratórios da 139ª série equivalerão à Taxa DI acrescida de um spread de 0,90%. O pagamento dos juros e do principal dos CRIs ocorrerá em uma parcela *bullet* no vencimento final dos certificados em 2022.

Entendemos que a debênture que lastreia os CRIs possui a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Pacaembu.

S&P Global
Ratings

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Instrumento	De	Para	Montante* (em R$)	Vencimento Legal Final
139ª série da 1ª emissão de CRIs	'brA+ (sf)' (Prelim.)	'brA+ (sf)'	120 milhões	15 de setembro de 2022

* O montante total da emissão poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional, até o final do prazo de colocação dos CRIs.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012
- Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações, 12 de julho de 2012
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012
- Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito, 3 de maio de 2010
- Entendendo as Definições de Ratings da S&P Global Ratings, 3 de junho de 2009

S&P Global
Ratings

Artigos

- *Credit Conditions: Optimism Fades Despite Fed's Pause*, 27 de junho de 2019
- Principais ativos: Emissões de operações estruturadas no Brasil têm forte largada em 2019, 11 de junho de 2019
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015

INSTRUMENTO	DATA DE ATRIBUIÇÃO DO RATING INICIAL	DATA DA AÇÃO ANTERIOR DE RATING
TRUE SECURITIZADORA S.A.		
139ª Série da 1ª emissão de CRIs	12 de julho de 2019	12 de julho de 2019

S&P Global
Ratings

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 uma empresa 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 (seção de Revisão de Ratings de Crédito)
- 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 em "Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII" seção em www.standardandpoors.com.br.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR, 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.

S&P Global
Ratings

Copyright© 2019 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 COMERCIABILIDADE, 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 sites na www.standardandpoors.com (gratuito), e www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.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.standardandpoors.com/usratingsfees.

Austrália
Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

ANEXO XII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 E 2016

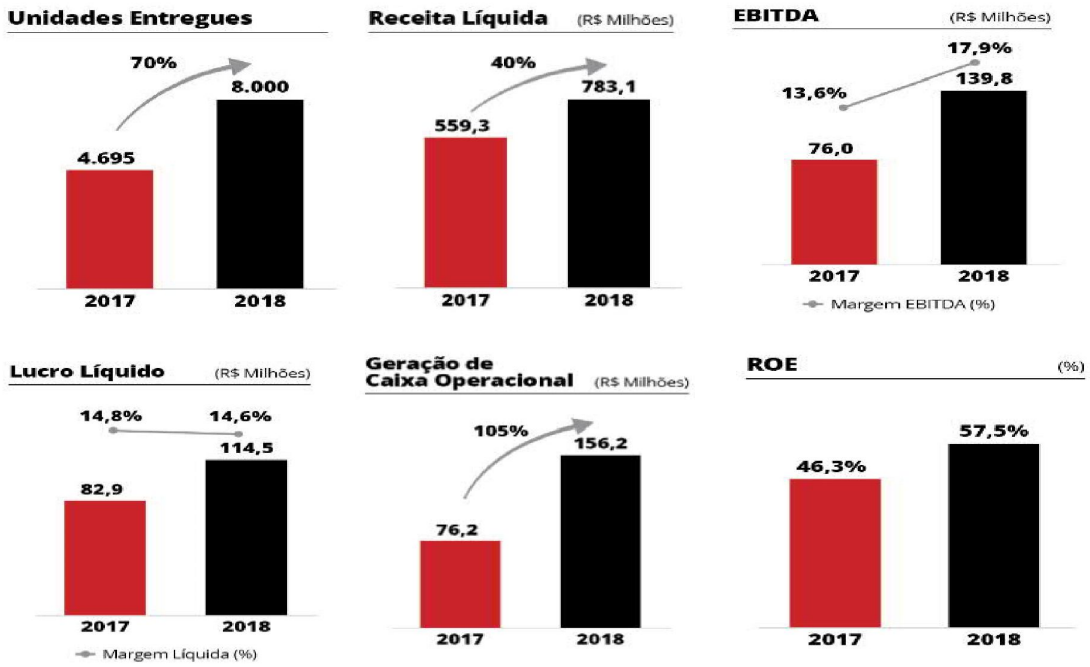
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração



A demanda pelos nossos produtos continuou forte no ano de 2018. Nossas vendas atingiram 6.017 unidades e, na prática, se encerraram no final de setembro devido ao esgotamento de recursos do programa MCMV. Lembramos que só efetuamos vendas com repasse simultâneo ao agente financiador (CEF). Iniciamos 2019 com aproximadamente 2.000 unidades habitacionais já licenciadas e disponíveis para vendas e repasse.

Devido às mudanças naturais de uma transição de governo, seus impactos na estrutura dos ministérios e na CEF, e também ao contingenciamento de recursos aplicado ao orçamento federal, o primeiro trimestre começou num ritmo aquém do seu potencial.

Vemos este processo como passageiro, na medida em que já notamos a normalização dos processos de contratação junto à CEF. Trabalhamos com a premissa de continuidade e fortalecimento do MCMV, para que possamos implementar de forma segura o nosso plano de crescimento no médio e longo prazos.

Hoje trabalhamos com uma esteira de legalização de aproximadamente 30.000 UHs que poderão ser disponibilizadas ao mercado ao longo de 2019 e 2020, se as condições de absorção pelo mercado continuarem firmes.

Em 2018 entregamos 8.000 unidades habitacionais, distribuídas em 4 empreendimentos. Vale mencionar a entrega de 4.825 unidades referentes à primeira fase do Vida Nova Ribeirão, no dia 13/12/2018, 5 meses antes do prazo previsto em contrato. O prazo total de construção destas unidades foi de 19 meses.

Estamos lançando neste mês de Abril/19, em sociedade com a Vibra Residencial Ltda., nosso primeiro projeto, com 598 unidades, no Bairro de Capão Redondo, na Cidade de São Paulo.

Seguindo nossa estratégia de diversificação regional, ainda no segundo semestre de 2019 lançaremos nosso primeiro empreendimento fora do estado de São Paulo.

Nossas Operações

- Lançamos 5.838 unidades – R$ 607,1 milhões;
- Vendemos 6.017 unidades – R$ 616,3 milhões, 100% delas registradas apenas após a concessão do financiamento ao nosso cliente pela CEF, assegurando a inexistência de distratos;
- VSO anual atingiu 93,2% confirmando a assertividade dos projetos lançados e sua adequação aos desejos e necessidades dos nossos clientes, em termos de produto, localização e preço;
- Entregamos 8.000 unidades – R$ 788,4 milhões, 100% dentro do prazo;
- Temos hoje no nosso land bank 50.679 unidades, equivalentes ao VGV de R$ 5.692,4 MM para lançamentos futuros

Nossos Resultados

- Nossa receita líquida atingiu R$783,1 milhões, com margem bruta de 28%;
- Nosso Ebitda atingiu R$ 139,8 milhões, com margem de 17,85%;
- A geração operacional de caixa no ano foi de R$ 156,2 milhões. Fechamos o ano com caixa líquido de R$ 248,7 milhões;
- Distribuímos R$ 139,9 milhões em dividendos e JSCP no período;
- Nosso lucro líquido atingiu R$ 114,5 milhões, com margem líquida de 14,62%, possibilitando ROE (retorno sobre o valor médio do patrimônio líquido) de 57,5%.

Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa vibrante e comprometida com o crescimento disciplinado e sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e contribuírem decisivamente à concretização dos nossos desafiadores objetivos.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais....4
Demonstrações do resultado....6
Demonstrações do resultado abrangente....7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido....8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras....10

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Building a better working world

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Building a better working world

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2018	2017	2018	2017
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	**195.494**	175.581	**214.674**	176.570
Caixa restrito	4.2	**53.933**	36.377	**54.114**	36.475
Contas a receber	5	**8.511**	26.842	**9.675**	26.842
Estoques	6	**22.254**	20.869	**34.570**	25.277
Adiantamento para aquisição de terrenos		**13.140**	8.555	**13.140**	8.555
Outros ativos		**7.586**	7.146	**7.595**	7.155
Imposto diferido ativo		**-**	7.755	**-**	7.755
Tributos a recuperar		**3.729**	1.739	**3.828**	1.811
Mútuo com partes relacionadas	7.1	**7.500**	4.000	**7.500**	4.000
Total do ativo circulante		**312.147**	288.864	**345.096**	294.440
Não circulante					
Contas a receber	5	**12**	3.913	**1.758**	3.913
Estoques	6	**4.120**	3.616	**4.120**	8.584
Depósitos judiciais	13	**2.718**	2.116	**3.553**	2.951
Outros ativos		**1.145**	132	**1.145**	133
Adiantamento para aquisição de terrenos		**3.070**	3.050	**3.070**	3.050
Investimentos	8.1	**32.182**	34.667	**728**	-
Imobilizado	9	**10.292**	2.744	**10.292**	2.744
Total do ativo não circulante		**53.539**	50.238	**24.666**	21.375
Total do ativo		**365.686**	339.102	**369.762**	315.815

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**14.831**	216	**14.831**	216
Fornecedores	11	**36.460**	33.850	**36.993**	34.076
Obrigações trabalhistas		**12.167**	13.081	**12.167**	13.081
Obrigações tributárias		**7.444**	6.370	**9.698**	7.649
Tributos correntes com recolhimento diferido		**326**	953	**462**	953
Adiantamento de clientes	5	**51.242**	32.069	**51.242**	32.069
Juros sobre capital próprio		**556**	556	**556**	556
Dividendos à pagar	15	**17.742**	-	**17.823**	-
Outros passivos		**1.400**	2.000	**1.400**	2.000
Total do passivo circulante		**142.168**	89.095	**145.172**	90.600
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**5.266**	-	**5.266**	-
Fornecedores	11	**6.109**	4.704	**6.109**	4.704
Tributos correntes com recolhimento diferido		**-**	143	**64**	143
Provisão para garantia	12	**11.180**	7.846	**11.180**	7.846
Provisão para demandas judiciais	13	**6.804**	6.587	**6.913**	6.759
Mútuos com partes relacionadas	7.2	**362**	25.230	**-**	-
Outros passivos		**-**	1.455	**1.256**	1.455
Total do passivo não circulante		**29.721**	45.965	**30.788**	20.907
Patrimônio líquido					
Capital social	15	**72.500**	39.543	**72.500**	39.543
Reserva de lucros		**121.297**	164.499	**121.297**	164.499
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		**193.797**	204.042	**193.797**	204.042
Participações de não controladores		**-**	-	**5**	266
Total do patrimônio liquido		**193.797**	204.042	**193.802**	204.308
Total do passivo e patrimônio liquido		**365.686**	339.102	**369.762**	315.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do resultado
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2018**	2017	**2018**	2017
Receita líquida	16	**751.409**	554.695	**783.054**	559.295
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	**(554.790)**	(393.563)	**(564.081)**	(396.331)
Lucro bruto		**196.619**	161.132	**218.973**	162.964
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	17	**(52.791)**	(53.142)	**(52.822)**	(53.217)
Despesas com vendas	18	**(27.006)**	(30.099)	**(27.816)**	(30.099)
Despesas tributárias		**(1.435)**	(1.506)	**(1.308)**	(1.523)
Outras receitas (despesas)	19	**851**	(2.285)	**1.564**	(3.014)
Resultado de equivalência patrimonial	8.1	**21.553**	930	**-**	-
		(58.828)	(86.102)	**(80.382)**	(87.853)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		**137.791**	75.030	**138.591**	75.111
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	**(2.636)**	(2.573)	**(2.642)**	(2.580)
Receitas financeiras	20	**12.513**	12.511	**12.683**	12.663
		9.877	9.938	**10.041**	10.083
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		**147.668**	84.968	**148.632**	85.194
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	**(24.599)**	(9.855)	**(25.591)**	(10.056)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	**(8.582)**	7.712	**(8.582)**	7.712
Lucro líquido do exercício		**114.487**	82.825	**114.459**	82.850
Lucro atribuível aos acionistas controladores		**114.487**	82.825	**114.487**	82.825
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		**-**	-	**(28)**	25
Lucro líquido básico por lote de mil ações		**1,58**	-	**1,58**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	**2018**	2017
Lucro líquido do exercício	**114.487**	82.825	**114.459**	82.850
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Total do resultado abrangente do exercício	**114.487**	82.825	**114.459**	82.850
Lucro atribuível aos acionistas controladores	**114.487**	82.825	**114.487**	82.825
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	**-**	-	**(28)**	25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

			Reserva de lucros							
	Notas	Capital social subscrito	Reserva especial	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2017		39.408	113.312	-	-	-	135	152.855	327	153.182
Aumento de capital social	15	135	-	-	-	-	(135)	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	82.825	-	-	-	-	82.825	25	82.850
Distribuição de lucros	15	-	(21.033)	-	-	-	-	(21.033)	(221)	(21.254)
Juros sobre capital próprio	15	-	(10.605)	-	-	-	-	(10.605)	-	(10.605)
Integralização de capital de não controladores nas entidades não controladas		-	-	-	-	-	-	-	135	135
Saldos em 31 de dezembro de 2017		39.543	164.499	-	-	-	-	204.042	266	204.308
Aumento do capital social	**15**	**32.957**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**32.957**	**-**	**32.957**
Lucro líquido do exercício		**-**	**-**	**-**	**-**	**114.487**	**-**	**114.487**	**(28)**	**114.459**
Distribuição de lucros	**15**	**-**	**(128.830)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(128.830)**	**(238)**	**(129.068)**
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5**	**5**
Destinações						-				
Constituição da reserva legal	**15**	**-**	**-**	**5.724**	**-**	**(5.724)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dividendos mínimos obrigatórios propostos	**15**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(17.742)**	**-**	**(17.742)**	**-**	**(17.742)**
Juros sobre o capital próprio	**15**	**-**	**(1.668)**	**-**	**-**	**(9.449)**	**-**	**(11.117)**	**-**	**(11.117)**
Dividendos adicionais propostos	**15**	**-**	**-**	**-**	**48.797**	**(48.797)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Constituição da reserva estatutária	**15**	**-**	**32.775**	**-**	**-**	**(32.775)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2018		**72.500**	**66.776**	**5.724**	**48.797**	**-**	**-**	**193.797**	**5**	**193.802**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2018	2017	2018	2017
Das atividades operacionais					
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social		**147.668**	84.968	**147.640**	85.194
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Provisão para garantia	12	**5.489**	3.531	**5.489**	3.531
Depreciação e amortização		**1.171**	904	**1.171**	904
Provisão para demandas judiciais	13	**(1.005)**	624	**(1.068)**	629
Amortização do ágio	8	**816**	961	**816**	961
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(21.553)**	(930)	**-**	-
Reversão provisão para devedores duvidosos		**-**	(135)	**-**	(135)
Baixa de imobilizado		**42**	-	**42**	-
Baixa de ativos irrecuperáveis	17	**972**	845	**972**	2.530
Juros sobre empréstimos e financiamentos		**299**	-	**299**	-
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas		**133.899**	90.768	**155.361**	93.614
Decréscimo/(acréscimo) em ativos					
Contas a receber	5	**22.232**	(25.190)	**19.322**	(25.190)
Estoques	6	**(1.342)**	15.737	**(5.098)**	12.417
Outros ativos		**(7.030)**	(9.792)	**(7.029)**	(8.954)
Tributos a recuperar		**(1.990)**	(5.809)	**(2.017)**	(5.575)
Depósitos judiciais		**(602)**	(551)	**(602)**	(1.386)
Imposto diferido ativo		**7.755**	7.712	**7.755**	7.712
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores	11	**4.015**	9.061	**4.322**	9.287
Obrigações trabalhistas		**(914)**	2.312	**(914)**	2.312
Obrigações tributárias		**(1.553)**	(3.642)	**(578)**	(2.774)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(21.972)**	(3.749)	**(21.972)**	(3.750)
Adiantamento de clientes		**19.173**	4.865	**19.173**	4.865
Tributos correntes com recolhimento diferido		**(9.352)**	1.025	**(9.152)**	1.025
Provisão para garantia	12	**(2.155)**	(3.478)	**(2.155)**	(3.478)
Provisão para demandas judiciais	13	**1.222**	(42)	**1.222**	(42)
Outros passivos		**(2.055)**	(2.602)	**(718)**	(3.858)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos		**(770)**	-	**(770)**	-
Caixa liquido gerado nas atividades operacionais		**138.561**	76.625	**156.150**	76.225
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aquisição de investimento		**(15.826)**	-	**(22)**	-
Aquisição de bens do imobilizado		**(8.830)**	(830)	**(8.830)**	(830)
Aporte em controladas e coligadas		**4.441**	(29.765)	**(706)**	(24.839)
Baixas de investimento		**-**	312	**-**	-
Partes relacionadas		**(3.500)**	23.506	**(3.500)**	23.506
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimento		**(23.715)**	(6.777)	**(13.058)**	(2.163)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros					
Captação de empréstimos e financiamentos		**27.848**	-	**27.848**	-
Amortização de empréstimos e financiamentos		**(7.974)**	(410)	**(7.974)**	(410)
Distribuição de lucros		**(97.251)**	(10.738)	**(107.228)**	(10.958)
Distribuição de juros sobre capital próprio		**-**	(400)	**-**	(400)
Partes relacionadas		**-**	10.130	**-**	-
Aporte de quotistas não controladores		**-**	-	**5**	265
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		**(77.377)**	(1.418)	**(87.349)**	(11.503)
Variação liquida de caixa e equivalentes de caixa		**37.469**	68.430	**55.743**	62.559
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	**211.958**	143.528	**213.045**	150.486
No final do exercício	4	**249.427**	211.958	**268.788**	213.045
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		**37.469**	68.430	**55.743**	62.559

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. Em 1º de maio de 2018, houve a transformação do tipo jurídico de sociedade empresária limitada para sociedade por ações e a alteração da denominação social anterior de Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Minha Casa Minha Vida e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Proposito Especifico (SPE), criadas para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

a) Base de apresentação

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nos 11.638/07 e 11.941/09 e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). A Companhia adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, que dispõe sobre a receita de contratos com clientes, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 2.e.ii.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 12 de abril de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

b) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para garantias

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

c) Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos.

Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nos imóveis a comercializar, imóveis mantidos para a venda e imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

d) Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

i) *Controladas*

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) *Controladas em conjunto*

Uma "*joint venture*" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "*joint venture*" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os empreendimentos controlados em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido.

e) Apuração e apropriação do resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

e) Apuração e apropriação do resultado—Continuação

i) *Receita de prestações de serviços*

As receitas de prestações de serviços de construção são reconhecidas no resultado pelo método de percentual de conclusão ("POC"), que consiste na apuração do percentual do custo incorrido sobre o custo orçado total, sendo aplicado esse percentual sobre o valor atualizado do contrato de construção. Os custos são apropriados ao resultado quando incorridos.

ii) *Venda de bens (incorporação imobiliária)*

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

i) 5 a 15% pagos diretos para incorporadora; e
ii) 85 a 95% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade "financiamento na planta e concluídos", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

3. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

f) Apuração e apropriação do resultado—Continuação

ii) *Venda de bens (incorporação imobiliária)—Continuação*

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (vendedora): Comprador e instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira	5% a 15% do Incorporador a 85% a 95% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

e) Apuração e apropriação do resultado--Continuação

ii) *Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação*

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

iii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e juros ativos sobre recebimentos de clientes.

As despesas financeiras abrangem, basicamente, as despesas bancárias e despesas com multas e juros passivos.

f) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo, que incluem os fundos fixos, os depósitos bancários e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de variação no seu valor e a Companhia possui direito de resgate imediato.

As aplicações financeiras estão demonstradas pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado.

São valores de contas correntes e aplicações financeiras restritas que embora atendam a política da Companhia não apresentam todos os elementos para classificação como equivalentes de caixa.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis— Continuação

g) Contas a receber

Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. A constituição de provisão para devedores duvidosos foi considerada desnecessária, tendo em vista que o contas a receber possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido, dos dois, o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal vendida, na rubrica “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

i) Investimentos

No balanço patrimonial individual da Companhia, os investimentos em coligadas, controladas, controladas em conjunto e em outras companhias que façam parte de um mesmo grupo ou estejam sob controle comum são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

i) Investimentos

Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados integralmente. Perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (deterioração - *impairment*) do ativo transferido. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas Companhias e adiantamentos para futuro aumento de capital.

Os ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas tem prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos.

Os saldos de mais-valia de ativos são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas.

j) Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

j) Combinação de negócios--Continuação

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

k) Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment)* acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

k) Imobilizado--Continuação

A depreciação é calculada pelo método linear levando em consideração a vida útil estimada dos bens. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	Taxa de depreciação anual
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	10

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado:

- por ocasião de sua alienação; ou
- quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros coma sua utilização ou alienação.

Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado do exercício em que o ativo for baixado.

l) Redução ao valor recuperável ("impairment")

i) *Ativos financeiros (incluindo recebíveis)*

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

l) Redução ao valor recuperável ("impairment")--Continuação

ii) *Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e controladas são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são, em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "Unidade Geradora de Caixa ou UGC").

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos financeiros da Companhia e de suas controladas e coligadas.

m) Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e demais contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes. Elas são reconhecidas a valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As cauções são oriundas de retenções contratais de subempreiteiros, e são liquidadas ao término da vigência da carência contratual.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

n) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

o) Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): a Companhia optou pelo RET aplicável às construtoras e incorporadoras, de acordo com a Seção II no artigo 12 § 4º. O imposto é tributável pela alíquota de 1% sobre as receitas auferidas na prestação de serviços do Projeto Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei nº 10.931 de 2004.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis— Continuação

o) Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Regime de lucro presumido: aplicável às Companhias cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$78.000 Nesse contexto, as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, para as Entidades sujeitas ao regime do lucro real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, à alíquota regular de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e à alíquota de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS são calculados às alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente.

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

p) Passivos circulantes e não circulantes

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os passivos são registrados tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

q) Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os principais ativos e passivos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, fornecedores e credores por imóveis compromissados. Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo mais os custos diretamente atribuíveis à sua compra ou emissão, exceto instrumentos financeiros classificados como a valor justo pelo resultado, para os quais os custos são registrados na demonstração do resultado para o exercício.

Mensuração do valor justo

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

r) Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação.

3. Novas normas e interpretações

3.1 Novas normas e interpretações ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 (IFRS 16) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 12/CPC 32 Tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

3.2 Novas normas e interpretações adotadas em 2018

As seguintes normas, entraram em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2018 e foram adotadas pela administração, são elas:

Pronunciamento	Descrição	Conclusão da análise e impacto
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Devido as características dos ativos da Companhia, a administração concluiu que essa norma não gerou impacto nas respectivas demonstrações financeiras.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Considerando que não houve alteração na forma de reconhecimento de receitas (atualmente realizado pelo método POC), essa norma não gerou impacto quantitativo nas respectivas demonstrações financeiras.

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Caixa e bancos	**9.014**	8.182	**11.088**	8.086
Aplicações financeiras	**186.480**	167.399	**203.586**	168.484
Total	**195.494**	175.581	**214.674**	176.570

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 78,34% a 104% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

4.2. Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Contas correntes restritas (a)	**53.933**	36.377	**54.114**	36.475
Total	**53.933**	36.377	**54.114**	36.475

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia na data-base.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Construção por empreitada	**8.523**	30.755	**11.433**	30.755
Total	**8.523**	30.755	**11.433**	30.755
Circulante	**8.511**	26.842	**9.675**	26.842
Não circulante	**12**	3.913	**1.758**	3.913

Segue abaixo a composição do *aging-list* do contas a receber em 2018 e 2017:

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Período após a data do balanço				
2018	**-**	26.842	**-**	26.842
2019	**8.511**	3.913	**9.675**	3.913
2020	**12**	-	**1.758**	-
Total	**8.523**	30.755	**11.433**	30.755

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal nº 11.977 de 2009.

A Companhia adotou os procedimentos descritos na Nota 2.e.ii para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção desses procedimentos, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi necessária, considerando-se que é insignificante o percentual histórico e as perdas esperadas, sobre o saldo de contas a receber da Companhia, tendo em vista que esses créditos referem-se as incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas quando há a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui um saldo de adiantamento de clientes no valor de R$51.242 (R$32.069 em 31 de dezembro de 2017) registrado no passivo circulante referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção.

6. Estoques

	Controlada		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Terrenos	**-**	8.378	**12.316**	17.754
Imóveis em construção (i)	**10.856**	7.778	**10.856**	7.778
Gastos com desenvolvimento de projetos (ii)	**15.518**	8.329	**15.518**	8.329
Total	**26.374**	24.485	**38.690**	33.861
Circulant	**22.254**	20.869	**34.570**	25.277
Não circulante	**4.120**	3.616	**4.120**	8.584

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

(ii) Gastos com prospecção e captação de novos negócios e futuros projetos cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de estoques nas demonstrações financeiras consolidadas.

O saldo dos encargos capitalizados na controladora, representou R$537 referentes a encargos de empréstimos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários – CCB.

A Companhia efetuou análises de recuperabilidade e testes de avaliação ao valor líquido realizável em todas as rubricas dos estoques. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram identificados valores a serem provisionados.

7. Partes relacionadas

7.1. Mútuos com partes relacionadas - ativo

	Controlada		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Eduardo Robson Raineri De Almeida (i)	**1.575**	-	**1.575**	-
Victor Bassan De Almeida (i)	**350**	-	**350**	-
Fernando Bassan De Almeida (i)	**175**	-	**175**	-
Wilson de Almeida Júnior (i)	**5.400**	4.000	**5.400**	4.000
Total	**7.500**	4.000	**7.500**	4.000

(i) Contratos de mútuo firmados com os controladores, com vencimento em 2019.

7. Partes relacionadas

7.2. Mútuos com partes relacionadas – passivo

	Controladora	
	2018	**2017**
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	**362**	6.086
Residencial Quinta da Colina Empreed. Imob. SPE Ltda. (i)	**-**	14.242
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. (i)	**-**	4.902
Total	**362**	25.230

(i) Conta corrente de construção, sem vencimento e encargos.

7.3. Remuneração da administração

Os valores relativos à remuneração dos administradores estão apresentados na Nota 17 "Despesas gerais e administrativas".

7.4. Venda de participação

Em 20 de dezembro de 2017 a Empresa alienou 50% de participação das investidas Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. e Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda., para a parte relacionada E.W. Almeida Participações Ltda. o preço de venda foi de R$24.839, o qual foi liquidado através de distribuição de resultado aos sócios, não impactando nas demonstrações dos fluxos de caixa.

8. Investimentos

	Controladora	
	2018	**2017**
Investimentos	**27.485**	32.871
Ágio por mais-valia (i)	**4.697**	1.796
Total	**32.182**	34.667

(i) Ágio fundamentado pela mais-valia dos terrenos existentes nas controladas C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Quinta da Colina Empreendimento SPE Ltda e Companhia Poá. No consolidado os saldos são reclassificados para a linha de estoques.

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos em participações societárias

	2018	2017
Saldo inicial em 1º de janeiro	**34.667**	30.084
Adiantamento para futuro aumento de capital	**(4.441)**	29.765
Dividendos recebidos (i)	**(34.607)**	-
Venda de participação societária (Nota 7.4)	**-**	(24.839)
Aquisição de participação societária (Nota 8.2)	**12.109**	-
Ágio por mais valia (Nota 8.2)	**3.717**	**-**
Equivalência patrimonial	**21.553**	930
Baixas	**-**	(312)
Amortização do ágio	**(816)**	(961)
Saldo em 31 de dezembro	**32.182**	34.667

(ii) O saldo de dividendos recebidos não impactou o fluxo de caixa, pois foi liquidado com o saldo de partes relacionadas.

8.2. Aquisição de participação acionária

Em 22 de outubro de 2018 a Companhia adquiriu 52.001.000 ações correspondentes a 100% de participação na Companhia Poá S.A pelo valor de R$15.826, pertencentes anteriormente ao Poá Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia.

9. Imobilizado

Descrição	% - Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido 2018	Imobilizado líquido 2017
Computadores e periféricos	20	**1.714**	**(812)**	**902**	641
Máquinas e equipamentos	10	**1.129**	**(163)**	**966**	747
Veículos	20	**238**	**(52)**	**186**	1.253
Móveis e utensílios	10	**168**	**(57)**	**111**	103
Aeronaves	10	**10.060**	**(1.933)**	**8.127**	**-**
Total		**13.309**	**(3.017)**	**10.292**	2.744

	2018	2017
Saldo anterior	**2.744**	2.818
(+) Adições	**8.830**	830
(-) Baixas líquidas	**(42)**	-
(-) Depreciação do exercício (i)	**(1.240)**	(904)
Saldo final	**10.292**	2.744

(i) Do total da depreciação, parte é realocada para os custos incorridos no grupo de estoques, sendo o total registrado nas despesas administrativas do exercício de R$ 1.171 (R$ 853 em 2017).

10. Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Leasing a pagar	**5.090**	216	**5.090**	216
Financiamento à Produção - CCB (i)	**15.007**	-	**15.007**	-
Total	**20.097**	216	**20.097**	216
Circulante	**14.831**	216	**14.831**	216
Não circulante	**5.266**	-	**5.266**	-

(i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R$15.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,65% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 21 de fevereiro de 2020.

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Saldo Inicial	**216**	626	**216**	626
Captações	**27.848**	**-**	**27.848**	**-**
Encargos financeiros provisionados	**777**	194	**777**	194
Pagamento principal	**(7.974)**	(447)	**(7.994)**	(447)
Pagamento de encargos financeiros	**(770)**	(157)	**(770)**	(157)
Saldo Final	**20.097**	216	**20.097**	216

11. Fornecedores

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e são classificados como passivos circulantes se os pagamentos forem devidos no período de até um ano, caso contrário são apresentados como passivo não circulante.

Segue abaixo a composição do saldo de fornecedores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Fornecedores a pagar	**25.364**	24.984	**25.897**	25.210
Cauções a pagar	**17.203**	13.570	**17.203**	13.570
Aluguéis a pagar	**2**	-	**2**	-
Total	**42.569**	38.554	**43.102**	38.780
Circulante	**36.460**	33.850	**36.993**	34.076
Não circulante	**6.109**	4.704	**6.109**	4.704

12. Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente.

	Controladora / Consolidado	
	2018	**2017**
Saldo inicial em 1º de janeiro	**7.846**	7.793
Constituição	**5.515**	4.069
Reversão	**(26)**	(538)
Consumo	**(2.155)**	(3.478)
Saldo em 31 de dezembro	**11.180**	7.846

As reversões das provisões são realizadas por completo, no momento em que prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e o compromisso entre a construtora e o promitente comprador.

13. Provisão para demandas judiciais

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise às demandas judiciais e administrativas e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com os processos em curso. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas possuíam o montante de R$3.553 (R$2.951 em 31 de dezembro de 2017) a título de depósito em juízo.

A movimentação da provisão para demandas judiciais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Saldo inicial em 1º de janeiro	**6.587**	6.005	**6.759**	6.172
Provisões	**3.012**	3.292	**3.121**	3.297
Reversões	**(4.017)**	(2.668)	**(4.189)**	(2.668)
Pagamentos	**1.222**	(42)	**1.222**	(42)
Saldo em 31 de dezembro	**6.804**	6.587	**6.913**	6.759

13. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Além dos processos acima mencionados, existem outros processos de natureza cível e trabalhista em andamento que apresentam o montante de valor de causa atualizado em R$2.511 em 31 de dezembro de 2018 (R$4.627 em 31 de dezembro de 2017) para os quais, baseado na opinião dos assessores jurídicos da Companhia foram classificados como possíveis e em consonância com as práticas contábeis adotadas não foram registradas provisões para demandas judiciais. A redução observada no período refere-se a processos que no decorrer do exercício de 2018 foram encerrados devido a acordos realizados entre as partes.

14. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**136.552**	74.362	**136.552**	74.588
Adições (i)	**170.255**	246.333	**170.255**	246.333
Exclusões (ii)	**(207.879)**	(283.936)	**(207.879)**	(283.936)
Base de Cálculo	**98.928**	36.759	**98.928**	36.985
(-) Compensação prejuízos e saldo de base negativa da CSLL - 30%	**(22.854)**	(11.028)	**(22.854)**	(11.028)
Base de cálculo	**76.074**	25.731	**76.074**	25.957
IRPJ (15%) e CSLL (9%)	**17.758**	6.176	**17.758**	6.176
Adicional IRPJ (10%)	**7.583**	2.548	**7.583**	2.548
Benefício fiscal - PAT (Programa de Alimentação ao Trabalhador)	**(172)**	(154)	**(172)**	(154)
Benefício fiscal - FDCA (Fundo Direito da Criança e Adolescente)	**(114)**	(27)	**(114)**	(27)
Benefício fiscal - Lei Rouanet	**(457)**	-	**(457)**	-
IRPJ e CSLL (34%) – Lucro presumido	**-**	-	**992**	201
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16%	**827**	1.312	**827**	1.311
IRPJ e CSLL – Prejuízo fiscal (iii)	**7.755**	(7.755)	**7.755**	(7.755)
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16% Diferido	**1**	43	**1**	43
Total do imposto de renda e contribuição social	**33.181**	(2.143)	**34.173**	(2.344)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**(24.599)**	(9.855)	**(25.591)**	(10.056)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	**(8.582)**	7.712	**(8.582)**	7.712

(i) Custo e despesa vinculado ao PMCMV RET 1%, dedução dos tributos sobre a venda RET 1%, despesas não dedutíveis, contingências, ágio, despesa com pós obra, depreciação e juros sobre leasing e provisões não dedutíveis.

(ii) Serviços prestados PMCMV, resultado equivalência patrimonial, reversão da provisão liquidação duvidosa, reversão de provisão e contraprestação leasing.

(iii) A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais foram constituídos tributos diferidos ativos por haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros.

15. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia é de R$72.500 (R$39.543 em 31 de dezembro de 2017), composto por 72.500.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (39.543.248 quotas subscritas e devidamente integralizadas, com valor nominal de R$1,00 (um real) em 31 de dezembro de 2017).

No decorrer do exercício de 2018 houve a distribuição de lucros para aumento do capital social no montante de R$32.957, mediante a emissão de 32.956.752 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, não imapctanto o caixa da companhia.

Sócios	2018			2017		
	Capital social	Nº Ações	% Participação	Capital social	Quotas	% Participação
Eduardo Robson R. de Almeida	32.625	32.625.000	45	19.771	19.771.624	50
Wilson de Almeida Junior	29.000	29.000.000	40	19.772	19.771.624	50
Victor Bassan de Almeida	7.250	7.250.000	10	-	-	-
Fernando Bassan de Almeida	3.625	3.625.000	5	-	-	-
Total	72.500	72.500.000	100	39.543	32.543.248	100

De acordo com a Ata de reunião dos sócios, realizada em 1º de maio de 2018, nos termos do artigo 152 da Lei das S/A foi aprovada a remuneração anual global da administração no valor de até R$ 4.000.

A Companhia efetuou no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 distribuições de lucros aos sócios no montante de R$128.830 (R$21.033 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

A destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é a seguinte:

	2018
Lucro líquido do exercício	**114.487**
Reserva legal 5%	**(5.724)**
	108.763
Dividendos propostos - 25%	**27.191**
Juros sobre o capital próprio	**(9.449)**
	17.742
Dividendos adicionais propostos (i)	**48.797**
Constituição reserva estatutária	**32.775**
	-

15. Patrimônio líquido --Continuação

(i) Valor excedente registrado no patrimônio líquido como "Dividendos adicionais propostos", em virtude de ainda não ter sido aprovado pela assembleia geral ordinária.

A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva especial" , que tem por fim reforçar o capital de giro da Companhia, a qual é formada por 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva estatutária no montante de R$32.775.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia efetuou pagamentos de juros sobre o capital próprio no montante de R$11.117 (R$ 14.944 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). Os saldos de juros sobre o capital próprio a pagar totalizaram o valor de R$556 em 31 de dezembro de 2018 (R$556 em 31 de dezembro de 2017), apresentados no passivo circulante.

16. Receita operacional líquida e custos

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Receita operacional líquida				
Receita de prestação de serviços	**775.129**	567.875	**775.129**	567.875
Receita de venda de imóveis	**-**	-	**32.936**	4.817
Impostos sobre vendas e serviços	**(23.720)**	(13.180)	**(25.011)**	(13.397)
Total	**751.409**	554.695	**783.054**	559.295
Custos das vendas e dos serviços				
Custo dos serviços prestados	**(549.225)**	(390.032)	**(549.225)**	(390.032)
Custo financeiro apropriado	**(59)**	-	**(59)**	-
Custo dos imóveis vendidos	**-**	-	**(8.475)**	(1.807)
Custos manutenção/garantia	**(5.506)**	(3.531)	**(5.506)**	(3.531)
Amortização de ágio	**-**	-	**(816)**	(961)
Total	**(554.790)**	(393.563)	**(564.081)**	(396.331)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Despesas gerais	**(7.013)**	(5.351)	**(7.034)**	(5.386)
Despesas com serviços de terceiros	**(10.784)**	(7.530)	**(10.794)**	(7.570)
Despesas com pessoal	**(23.992)**	(28.109)	**(23.992)**	(28.109)
Prêmios e bônus	**(2.189)**	(4.315)	**(2.189)**	(4.315)
Remuneração dos Administradores	**(3.705)**	(3.823)	**(3.705)**	(3.823)
Viagens e estadias	**(2.104)**	(1.714)	**(2.104)**	(1.714)
Alugueis de imóveis/condomínio	**(1.059)**	(906)	**(1.059)**	(906)
Despesas depreciação	**(1.171)**	(853)	**(1.171)**	(853)
Despesas não dedutíveis	**(774)**	(541)	**(774)**	(541)
Total	**(52.791)**	(53.142)	**(52.822)**	(53.217)

18. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Publicidade e propaganda	**(3.701)**	(5.006)	**(3.895)**	(5.006)
Despesas comerciais (i)	**(13.153)**	(6.801)	**(13.768)**	(6.801)
Serviços incidentes s/ vendas	**(10.152)**	(18.292)	**(10.153)**	(18.292)
Total	**(27.006)**	(30.099)	**(27.816)**	(30.099)

(i) O aumento das despesas comerciais ocorreu devido a entrega dos empreendimentos em 2018.

19. Outras receitas e (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Venda de ativo imobilizado	**1.747**	10	**1.753**	10
Provisão para demandas judiciais	**-**	(624)	**-**	(629)
Provisão para perdas adiantamento a fornecedores	**(203)**		**(203)**	
Reversão para demandas judiciais	**1.005**	-	**1.068**	-
Reversão de perdas	**25**	135	**25**	135
Amortização de ágio	**(816)**	(961)	**-**	-
Perdas na realização de ativos	**(972)**	(845)	**(972)**	(2.530)
Outras reversões	**65**	-	**(107)**	-
Total	**851**	(2.285)	**1.564**	(3.014)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Receitas financeiras				
Juros ativos	**238**	226	**295**	231
Rendimentos financeiros	**12.275**	12.285	**12.388**	12.432
	12.513	12.511	**12.683**	12.663
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	**(2.194)**	(2.422)	**(2.200)**	(2.428)
Descontos concedidos	**(10)**	(11)	**(10)**	(11)
Juros	**(432)**	(140)	**(432)**	(141)
	(2.636)	(2.573)	**(2.642)**	(2.580)
Total	**9.877**	9.938	**10.041**	10.083

21. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa", detalhados na Nota Explicativa nº 4, mensurados pelo custo amortizado, aproximam-se de seu respectivo valor de mercado. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

i) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI.

21. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Risco de juros--Continuação

A Companhia possui uma operação de "*swap*" de fluxo de caixa com valor agregado de R$15.000 com posição passiva pré-fixada a taxa 6,5% e posição ativa pré-fixada a taxa de 6,5% podendo aumentar de acordo com o valor do dólar, conforme estabelecido em contrato com a instituição financeira, não havendo portanto, risco de perda para a Companhia, visto que a taxa mínima das posições ativa e passiva possuem o mesmo indexador.

ii) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

A Companhia considera que não está exposta a risco de perdas com os promitentes, uma vez que os contratos de financiamento são assinados diretamente entre os adquirentes das unidades e a instituição financeira.

iii) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;

21. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Risco operacional--Continuação

- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz;
- Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de gestão financeira, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

a) *Análise de sensibilidade*

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, sendo que apenas as aplicações financeiras e os empréstimos sofrem as variações de taxa de juros (CDI). Através da sensibilidade deste indexador, cujo cenário provável foi de 6,50%, chegou-se aos cenários de queda de 50% com um decréscimo de (R$7.027) e aumento de 50% com acréscimo de R$21.082.

PACAEMBU Construtora

25 ANOS — Pacaembu Construtora — 1993 - 2018

PACAEMBU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ 96.298.013/0001-68

Great Place To Work® Certificado 31/03/2018 - 31/03/2019 BRASIL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS - 2017

PRÊMIOS

- 1º lugar na categoria de Construção Imobiliária de Capital Fechado - Isto É Dinheiro
- 4ª maior Construtora do país - ITC
- 7º maior empresa em Empreendimentos Imobiliários - Valor Econômico
- Entre as 20 maiores Construtoras do país - O Empreiteiro

2017 foi um ano de muitos investimentos. A demanda por habitação continuou forte e os programas do MCMV possibilitaram financiamento adequado às necessidades dos nossos clientes.

Acreditando na continuidade deste cenário, reafirmamos nosso propósito de levar a companhia ao patamar de 20.000 unidades anuais, objetivo definido no planejamento estratégico ora em execução e refletido em nossas operações e resultados.

Nossas Operações

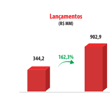
- Lançamos 9.171 unidades – R$902,9 milhões, representando um crescimento de 162% sobre o VGV lançado em 2016. Os lançamentos foram bem-sucedidos, o que se comprova pelo volume de vendas verificado no ano;
- Vendemos 8.898 unidades – R$874,7 milhões, crescimento de 152% sobre as vendas de 2016. Conforme política estabelecida pela companhia, 100% das vendas foram registradas apenas após a concessão do financiamento ao nosso cliente pela CEF, assegurando a inexistência de distratos;
- VSO anual atingiu 95,3%, confirmando a assertividade dos projetos lançados, e sua adequação aos desejos e necessidades dos nossos clientes, em termos de produto, localização e preço;
- Os investimentos em marketing e vendas atingiram 3,3% do valor lançado ou 3,4% do valor de vendas, em linha com os anos anteriores e com as políticas definidas pela companhia, demonstrando a eficácia da nossa força própria de vendas assim como dos instrumentos de ativação e captação de clientes implementados pela nossa área comercial;
- Entregamos 4.695 unidades, 100% dentro do prazo;
- Reforçamos nossos times de operações e de back office, para sustentar nosso crescimento de forma disciplinada e sustentável;
- Reforçamos nosso time de prospecção e captação de áreas, o que possibilitou a incorporação de mais 17.335 unidades, VGV de R$1,761 bilhões, ao nosso land bank, em linha com nosso programa de lançamentos futuros.

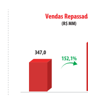
Nossos Resultados

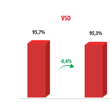
- Nossa receita líquida atingiu R$ 559,3 milhões, em linha com a receita de 2016, e nossa margem bruta cresceu de 24,8% para 29,1%;
- Nosso Ebitda atingiu R$76 milhões, margem de 13,6%, contra 15,4% em 2016. A diferença a menor de 1,8 p.p. é explicável pelo grande investimento em marketing e vendas, devido ao volume de lançamentos 2,6 vezes maior que o do ano anterior;
- O volume de Receitas a Apropriar em 31/12/2017 atingiu R$ 406,5 milhões, com margem de 29,3%, o que nos dá grande visibilidade sobre as receitas de 2018;
- A geração operacional de caixa no ano foi de R$ 76,2 milhões. Mantivemos nossa política de não endividamento e fechamos o período com R$212,8 milhões de caixa líquido;
- Distribuímos R$ 31,6 milhões de lucros e JCP no período;
- Nosso Lucro líquido atingiu R$82,9 milhões, representando retorno (ROAE) de 49,9%.

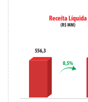
Ainda, em 2017 lançamos, na cidade de Ribeirão Preto, o maior projeto de unidades residenciais térreas individualizadas do Programa Minha Casa, Minha Vida, com um total de 6.991 unidades. Este empreendimento é um marco na história da Pacaembu, do município de Ribeirão Preto e do programa Minha Casa, Minha Vida, não só em razão do seu tamanho, mas também pelo planejamento urbano inovador e uma implantação com responsabilidade ao meio ambiente e aos moradores de Ribeirão Preto.

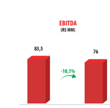
Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa comprometida com o crescimento disciplinado, sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos principalmente ao nosso time de profissionais, dedicados e envolvidos, por compartilharem das nossas crenças e contribuírem decisivamente à concretização dos nossos desafiadores objetivos.

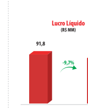












BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

[illegible]

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

[illegible]

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

[illegible]

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

[illegible]

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

[illegible]

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 — em milhares de reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Empresa"), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas, têm como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. [illegible]

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

[illegible]

3. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO ADOTADAS

[illegible]

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

[illegible]

5. CONTAS A RECEBER

[illegible]

6. ESTOQUES

[illegible]

7. PARTES RELACIONADAS

[illegible]

8. INVESTIMENTOS

[illegible]

9. FORNECEDORES

[illegible]

10. PROVISÃO PARA GARANTIA

[illegible]

11. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

[illegible]

12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - CORRENTES

[illegible]

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

[illegible]

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

[illegible]

15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

[illegible]

16. DESPESAS COM VENDAS

[illegible]

17. OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

[illegible]

18. RESULTADO FINANCEIRO

[illegible]

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

[illegible]

MEMBROS DA DIRETORIA

Eduardo Robson Raineri de Almeida	Wilson de Almeida Jr.	Victor Bassan de Almeida	Marcio Tadeu de S. Fernandez	Alex Sandro de O. Ramos	José Stucki Júnior
Copresidente Executivo	Copresidente de Desenvolvimento Imobiliário	Diretor Financeiro	Diretor Comercial	Diretor de Planejamento	Diretor de Obras

CONTADOR

Robson Martins de Miranda
CRC 1SP 220344/O-8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Cotistas e Administradores da
Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

[illegible]

Base para opinião

[illegible]

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

[illegible]

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

[illegible]

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

[illegible]

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

[illegible]

São Paulo, 10 de abril de 2018

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador - CRC-1SP209240/O-7

EY Building a better working world

GRUPO PACAEMBU

Demonstrações Contábeis Consolidadas 2016

PACAEMBU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. | CNPJ 96.298.013/0001-68

O ano de 2016 consolidou a assertividade da nossa estratégia com foco exclusivo em projetos da Faixa 2 do MCMV. Em um período marcado pelo conturbado cenário político-econômico e um ambiente difícil para o mercado imobiliário brasileiro, nossas escolhas se mostraram corretas.

Desde 2013 ancoramos nosso modelo de negócios nos seguintes princípios:

- Construções padronizadas com curtos ciclos de produção, permitindo a redução dos custos indiretos nos canteiros e grande giro dos nossos ativos;
- Casas térreas como produto principal. Produto que tem ampla preferência do nosso público-alvo nas regiões em que atuamos;
- Foco no Estado de São Paulo, permitindo ampla sinergia entre nossos projetos;
- Vendas rápidas através de uma força de vendas especializada, permitindo VSOs anuais superiores a 90%;
- 100% das vendas repassadas imediatamente para as instituições financeiras, garantindo a eficácia do nosso programa "Distrato Zero";
- Estrutura corporativa enxuta, especializada e preparada para o crescimento.

Nos últimos anos intensificamos o volume de novos projetos, moldamos um modelo de estrutura corporativa enxuta e consistente com nossa estratégia de crescimento, e adotamos ações de vendas e marketing com o objetivo de garantir alta velocidade de vendas, permitindo melhorar nossas performances operacionais e financeiras como confirmam os resultados obtidos em 2016, com destaque para geração de caixa operacional líquida de R$111.3 milhões.

Ao longo da nossa história atuando no estado de São Paulo, realizamos o sonho da casa própria para mais de 45 mil famílias em 38 cidades. Continuamos reforçando nosso Landbank e aproveitando as oportunidades potenciais desta região, ao mesmo tempo em que preparamos nossa empresa para, disciplinadamente, replicar o nosso modelo de negócios em regiões adjacentes.

Acreditamos oferecer produtos adequados aos nossos clientes alvo – famílias que se enquadrem no MCMV Faixa 2. Pretendemos continuar operando fortemente neste segmento, no Estado de São Paulo e, no futuro, em outras regiões que hoje já se encontram em prospecção.

Em paralelo, mantemos nosso pessoal focado no estudo de produtos alternativos, que poderão ampliar nossa oferta junto a um mercado alvo que faz parte de nossa expertise.

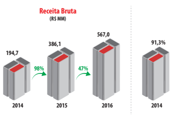
Não temos dúvidas quanto aos fundamentos do nosso negócio e acreditamos estar preparados para continuar crescendo de forma disciplinada e sustentável. Trabalhamos com a premissa de que os programas de financiamento ao setor continuarão sendo disponibilizados e, baseados nesta premissa, estruturamos o nosso programa de lançamentos com o objetivo de atingir o nível de 20 mil unidades anuais até 2020.

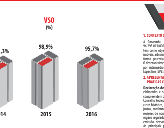
Lançamos em março de 2017 o maior projeto já desenvolvido pela companhia, com aproximadamente 7 mil unidades térreas, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Esta é uma das iniciativas que confirmam nossa crença no futuro da nossa empresa e do nosso país.

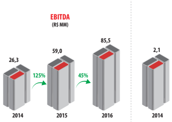
Nossos programas de sustentabilidade e a responsabilidade ambiental, que já tinham grande importância, passaram a ganhar ainda mais destaque na estratégia do Grupo. Em 2016 implantamos, com enorme sucesso, dois projetos pilotos de geração de energia fotovoltaica em residências do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 2. Além disto contribuímos com o plantio de mais de 180 mil mudas de árvores ao longo dos últimos 3 anos e pretendemos plantar mais 90 mil até o final de 2017.

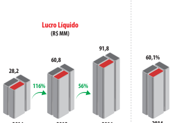
Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, comerciais e financeiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa comprometida com o crescimento disciplinado, sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos principalmente ao nosso time de profissionais, dedicados e comprometidos, por partilharem das nossas crenças e contribuírem decisivamente à realização dos nossos desafiadores objetivos.

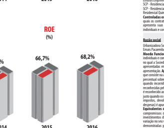
Eduardo Robson Raineri de Almeida - Presidente











Prêmios 2016

- 1º lugar na Classificação "Construção Imobiliária - Capital Fechado" (As Melhores da Dinheiro)
- 4º lugar no setor de "Empreendimentos Imobiliários" e 13º lugar entre os "20 maiores crescimentos em Receita Líquida" (Valor 1000 2016)
- 1ª colocação na Variação de Receita no ranking geral formado pelas 500 maiores empresas de construção do país.
- 5ª colocação entre as 100 maiores construtoras do Brasil (Ranking ITC 2016)

BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	143.528	105.150	150.486	105.590
Contas a receber	4	5.565	11.106	5.565	11.145
Estoques	5	40.221	31.353	48.923	40.418
Créditos diversos		9.801	4.309	10.649	5.606
Tributos a recuperar		3.685	539	3.991	803
Total do ativo circulante		**202.800**	**152.457**	**219.614**	**163.562**
Não circulante					
Depósitos judiciais		1.565	412	1.565	412
Outros ativos		4.000	–	4.131	130
Partes relacionadas	6.1	23.506	23.745	23.506	17.732
Investimentos	7	30.084	9.770	–	7
Imobilizado	8	2.818	3.151	2.818	3.151
Intangível		–	63	–	63
Total do ativo não circulante		**61.973**	**37.141**	**32.020**	**21.495**
Total do ativo		**264.773**	**189.598**	**251.634**	**185.057**

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	410	6.388	410	6.388
Fornecedores	9	27.642	23.915	27.642	23.991
Obrigações trabalhistas		10.769	3.140	10.769	3.140
Obrigações tributárias		2.316	1.880	2.526	3.197
Partes relacionadas	6.2	–	6.086	–	–
Adiantamento de Clientes		27.204	13.266	27.204	13.266
Juros sobre o capital próprio		6.485	–	6.485	–
Outras contas a pagar		5.209	304	5.209	199
Total do Passivo Circulante		**80.035**	**54.979**	**80.245**	**50.181**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	216	6.582	216	6.582
Tributos diferidos		71	41	71	41
Provisão para garantia	11	7.793	5.897	7.793	5.897
Provisão para contingências	12	6.005	5.949	6.172	5.952
Partes relacionadas	6.2	15.100	–	–	–
Outros passivos		2.698	203	3.955	203
Total do Passivo Não Circulante		**31.883**	**18.672**	**18.207**	**18.675**
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	39.408	24.630	39.408	24.630
Reserva de lucros		113.312	91.182	113.312	91.182
AFAC	15.2	135	135	135	135
Total do patrimônio Líquido atribuível aos controladores		152.855	115.947	152.855	115.947
Participação de não controladores		–	–	327	254
Total do patrimônio líquido		**152.855**	**115.947**	**153.182**	**116.201**
Total do passivo e patrimônio líquido		**264.773**	**189.598**	**251.634**	**185.057**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Receita líquida	16	536.423	320.755	556.288	376.190
(–) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(403.374)	(254.995)	(413.354)	(290.564)
(=) Resultado bruto		**133.049**	**65.760**	**142.934**	**85.626**
(+/–) Despesas e receitas					
Despesas administrativas e gerais	18	(55.235)	(26.248)	(56.050)	(28.050)
Despesas tributárias		(1.835)	(908)	(2.898)	(1.187)
Outras receitas (despesas)	19	(2.452)	(1.506)	(407)	1.379
Resultado de equivalência patrimonial	7.1	9.749	19.913	(49)	(21)
		(49.773)	(8.749)	(59.404)	(27.879)
Resultado financeiro		11.031	4.605	11.708	5.797
Juros sobre o capital próprio		(7.629)	–	(7.629)	–
(=) Resultado antes das provisões tributárias		**86.678**	**61.616**	**87.609**	**63.544**
(–) Provisão para imposto de renda e contribuição social - correntes	13	(2.577)	(2.419)	(3.366)	(2.745)
(–) Provisão para imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	(31)	75	(31)	47
(=) Lucro líquido do exercício		**84.070**	**59.272**	**84.212**	**60.846**
Reversão de Juros sobre o capital próprio		7.629	–	7.629	–
(=) Lucro líquido do exercício ajustado		**91.699**	**59.272**	**91.841**	**60.846**
(=) Lucro atribuível a proprietários da controladora		**91.699**	**59.272**	**91.699**	**59.272**
(=) Lucro atribuível a participações de não controladores		–	–	**142**	**1.574**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Lucro líquido do exercício	91.699	59.272	91.841	60.846
Outros componentes do resultado abrangente	–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício	**91.699**	**59.272**	**91.841**	**60.846**
Lucro atribuível a proprietários da controladora	91.699	59.272	91.699	59.272
Lucro atribuível a participações de não controladores	–	–	142	1.574

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Das atividades operacionais					
Resultado antes das provisões tributárias		**86.678**	**61.616**	**87.609**	**63.544**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Provisão para garantia		1.896	2.546	1.896	2.126
Depreciação e amortização		917	131	917	131
Provisão para contingências		56	300	221	259
Amortização do ágio		2.385	3.165	2.385	3.165
Resultado de equivalência patrimonial	7.1	(9.749)	(19.913)	49	(21)
Provisão para devedores duvidosos		–	1.435	–	1.435
Baixa de imobilizado		18	–	18	–
Baixa de intangível		63	–	63	–
Reversão de juros sobre capital próprio		7.629	–	7.629	–
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas		**89.893**	**49.280**	**100.787**	**70.639**
(Decréscimo)/acréscimo em ativos					
Contas a receber		5.540	(9.045)	5.580	(5.465)
Estoques		(8.868)	(12.120)	(10.163)	(5.137)
Créditos diversos		(5.492)	291	(5.043)	(463)
Tributos a recuperar		(3.145)	(415)	(3.188)	(3.111)
Depósitos judiciais		(1.153)	205	(1.153)	205
Outros ativos		(4.000)	1.071	(4.000)	(86)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores		3.726	15.249	3.651	10.961
Obrigações trabalhistas		7.629	1.338	7.629	3.544
Obrigações tributárias		(3.317)	(431)	(5.476)	1.135
Débitos com terceiros		–	(6.700)	–	(6.700)
Adiantamento de clientes		13.938	13.180	13.938	12.087
Outras contas a pagar		4.905	285	5.010	148
Tributos diferidos		30	(173)	30	257
Outros passivos		2.495	(248)	3.751	(248)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		**102.181**	**51.767**	**111.353**	**77.766**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Acréscimo do imobilizado		(602)	(1.948)	(602)	(1.948)
Acréscimo do intangível		–	(63)	–	(63)
Investimentos		(12.949)	34.921	8	(6)
Partes relacionadas		238	(7.313)	(5.775)	(16.205)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimento		**(13.313)**	**25.597**	**(6.369)**	**(18.222)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros					
Aumento do capital social	15.1	14.778	3.830	14.778	3.830
Adiantamento para futuro aumento de capital		–	(3.691)	–	(3.691)
Captação/(Amortização) de empréstimos e financiamentos		(12.344)	905	(12.344)	905
Distribuição de lucros		(61.939)	(7.481)	(62.380)	(10.840)
Partes relacionadas		9.015	701	–	701
Participação de não controladores		–	–	(142)	(1.574)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		**(50.490)**	**(5.736)**	**(60.088)**	**(10.669)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**38.378**	**71.628**	**44.896**	**48.875**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	3	105.150	33.522	105.590	56.715
No final do exercício	3	143.528	105.150	150.486	105.590
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		**38.378**	**71.628**	**44.896**	**48.875**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

	Notas	Capital social subscrito	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de Dezembro de 2014		20.800	39.391	60.191	3.826	64.017	2.177	66.194
Aumento de capital social	15.1	3.830	–	3.830	(3.830)	–	22	22
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.2	–	–	–	139	139	–	139
Distribuição de lucros	–	–	(7.481)	(7.481)	–	(7.481)	(3.359)	(10.840)
Lucro líquido do exercício	–	–	59.272	59.272	–	59.272	1.575	60.847
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas	–	–	–	–	–	–	(160)	(160)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		24.630	91.182	115.812	135	115.947	255	116.202
Aumento do capital social	15.1	14.778	–	14.778	–	14.778	–	14.778
Distribuição de lucros	–	–	(61.939)	(61.939)	–	(61.939)	(441)	(62.380)
Juros sobre capital próprio	–	–	(7.629)	(7.629)	–	(7.629)	–	(7.629)
Lucro líquido do exercício	–	–	91.698	91.698	–	91.698	142	91.840
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas	–	–	–	–	–	–	371	371
Saldos em 31 de dezembro de 2016		39.408	113.312	152.720	135	152.855	327	153.182

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 — em milhares de reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Sociedade"), CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68 com sede no município de Bauru, Estado de São Paulo, e suas controladas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. A Sociedade forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis da controladora e consolidadas são elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações contábeis são elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. A Sociedade adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e órgãos reguladores que estão em vigor em 31/12/2016. A Administração da Sociedade aprovou a emissão dessas demonstrações contábeis em 20 de março de 2017. **Práticas Contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis da controladora e consolidadas são as seguintes: **Consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Sociedade e de entidades controladas diretamente ou indiretamente através de suas controladas. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Sociedade tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. As controladas são integralmente consolidadas, a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. Em 31 de dezembro de 2016, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a consolidação integral, não incluindo os empreendimentos controlados em conjunto, os quais, são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2). Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas pela Sociedade são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas. Nas demonstrações contábeis da controladora as informações contábeis das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis são aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas e controladas em conjunto incluídas nas demonstrações contábeis e o exercício social dessas empresas coincide com o da Sociedade. **Controladas:** O controle é obtido quando a Sociedade tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Razão social	Tipo de Consolidação	% - Participação 2016	% - Participação 2015
Haus Marília Emp. Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	99,00
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,00	98,39
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	Integral	99,94	99,00
Maria Serantes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	–	60,40
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	Integral	99,37	99,00
SCP - Residencial Nova Catanduva I	Integral	90,00	90,00
SCP - Residencial Vida Nova Catanduva	Integral	90,00	90,00
Residencial Quinta da Colina Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	99,00	–

Controladas em conjunto: A Sociedade mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto. A Sociedade apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Razão social	Tipo de Consolidação	% - Participação 2016	% - Participação 2015
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	Não consolidada	50,00	50,00
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	Não consolidada	50,00	50,00

Moeda Funcional e Moeda de Apresentação: Os itens incluídos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Sociedade e suas controladas atuam ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional identificada e, também, a sua moeda de apresentação. **Apuração e apropriação do resultado:** A receita é reconhecida pelo método POC, que consiste na apuração do percentual do custo incorrido sobre o custo orçado total e aplicação desse percentual sobre o valor atualizado do contrato de construção. Os custos são apropriados ao resultado quando incorridos. Em contratos em que a Sociedade figura como incorporadora as receitas são reconhecidas pelo mesmo método POC somente para as unidades vendidas. O custo dessas unidades é reconhecido ao resultado quando incorridos. A receita da venda de terrenos é reconhecida pelo valor justo quando os riscos e deveres são transferidos ao cliente. Essas receitas são apresentadas líquidas de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios. **Caixa e Equivalentes de Caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo, que incluem os fundos fixos, os depósitos bancários e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de variação no seu valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato. As aplicações financeiras estão demonstradas pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado. **Contas a receber:** Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. A constituição de provisão para devedores duvidosos foi considerada desnecessária, tendo em vista que as contas a receber possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. O contas a receber de clientes são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **Estoques:** Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os gastos acumulados com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, proporcionalmente às unidades habitacionais em estoque, não excedendo ao seu valor líquido de realização. Os estoques de materiais para construção são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois, o menor. Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado. **Demais ativos:** Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** A Sociedade classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **Investimentos:** Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Sociedade no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. **Imobilizado:** Os ativos imobilizados são registrados ao custo de aquisição, construção ou formação e são deduzidos da depreciação acumulada e, quando aplicável, pelas perdas de redução ao valor recuperável acumulado. Incluem ainda quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e em condição necessária para que estes estejam em condição de operar da forma pretendida pela Administração, além dos custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados e custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis. A depreciação é calculada pelo método linear levando em consideração a vida útil estimada dos bens. O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado: (i) por ocasião de sua alienação; ou (ii) quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado do exercício em que o ativo for baixado. **Avaliação do Valor Recuperável de Ativos Não Financeiros ("Impairment"):** Os ativos não financeiros, exceto estoques, são revisados anualmente pela Administração, para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (Impairment), o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída uma provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente Unidades Geradoras de Caixa (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por Impairment na data do balanço. Não há indicadores de perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos durante os exercícios de findos em 31 de dezembro de 2016. **Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor em uso dos terrenos, análise do risco de crédito para determinação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente, estas estimativas e suas premissas, sendo imateriais as incertezas estimativas à data do referido balanço. As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orçado das obras e provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas. **Fornecedores e Outras contas a pagar:** As contas a pagar aos fornecedores e demais contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes. Elas são reconhecidas a valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As cauções são oriundas de retenções contratuais de subempreiteiros, e são liquidadas ao término da vigência da carência contratual. **Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. **Provisão para garantia:** Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes:** A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R$ 240 mil reais no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência. As inclusões ao lucro contábil de despesas temporariamente não dedutíveis ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, além dos prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social, geram créditos ou débitos tributários diferidos. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização. A Sociedade optou pelo RET (regime especial de tributação) aplicável às construtoras e incorporadoras, de acordo com a Seção II no Art. 12 § 4º, o imposto é tributável pela alíquota de 1% sobre as receitas auferidas na prestação de serviços do Projeto Minha Casa Minha Vida, (PMCMV) Lei nº 10.931 de 2004. O regime do lucro presumido, aplicável às sociedades controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$ 78 milhões de reais. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. **Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferido:** O imposto de renda e contribuição social diferidos, são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis combinadas e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. **Benefícios a empregados:** Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Sociedade incluem, em adição à remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Sociedade tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos. **Adiantamento de clientes:** Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", são controlados no passivo "Adiantamento de clientes". **Demais práticas contábeis: Sociedade em Conta de Participação (SCP):** As operações envolvendo SCP são apresentadas de forma consolidada com as operações da Sociedade. As aquisições contraídas com os sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Sociedade, na rubrica de partes relacionadas. **Obrigações Trabalhistas e Tributárias:** As obrigações trabalhistas são representadas por valores a pagar a colaboradores decorrentes de salários, benefícios e os respectivos encargos devidos pela Sociedade. O referido grupo contempla também os valores das férias vencidas proporcionais e seus encargos incorridos, até a data do balanço, apropriados mediante constituição da provisão. As obrigações tributárias são representadas por valores de tributos e contribuições devidos pela Sociedade, sendo que os valores em atraso encontram-se corrigidos monetariamente e acrescidos de multa de mora, quando aplicável. **Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a empresa questionou a inconstitucionalidade de tributos. A Sociedade reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **Provisões Diversas e Outros Passivos (Circulante e Não Circulantes):** As provisões são reconhecidas quando: (i) existe uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. **Pronunciamentos emitidos, mas que não estão em vigor:** Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Sociedade estão identificadas, a seguir: IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos financeiros - aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2018; IFRS 16 - Arrendamentos (ainda não emitido pelo CPC) - aborda os critérios de reconhecimento e mensuração de contratos de arrendamento mercantil pelos arrendatários, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2019; IFRS 15/CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente - contemplam, de forma mais estruturada, a mensuração e o reconhecimento da receita, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2018 e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita. Não há outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Sociedade.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Caixa	27	23	27	23
Bancos contas movimento	16.310	5.231	17.693	5.237
Aplicações financeiras	127.191	99.896	132.766	100.330
Total	**143.528**	**105.150**	**150.486**	**105.590**

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário com vencimentos de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99% a 101% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem juros de 0,50% mais a taxa referencial (TR) mensal.

4. CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Construção por empreitada	5.565	11.106	5.565	11.145
Total	**5.565**	**11.106**	**5.565**	**11.145**

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal 11.977 de 2009. A Sociedade adotou os procedimentos descritos na nota de "Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis" para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção desses procedimentos, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, considerando-se que é insignificante o percentual de perdas histórico, sobre o saldo de contas a receber da Sociedade, tendo em vista que esses créditos se referem a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas quando a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

5. ESTOQUES

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Terrenos	20.412	18.208	29.114	27.273
Imóveis em construção	8.265	7.437	8.265	7.437
Gastos de desenvolvimento de projetos	11.544	5.708	11.544	5.708
Total	**40.221**	**31.353**	**48.923**	**40.418**

Representado por terrenos destinados à venda e/ou a futuras incorporações e pelos custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1. Partes relacionadas - Ativo

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. (i)	22.760	17.620	22.760	17.620
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda. (i)	746	112	746	112
Maria Serantes - Empreend. Imob. SPE Ltda. (i)	–	1.207	–	–
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. (i)	–	3.932	–	–
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda. (i)	–	383	–	–
C.M. Aparecidinha Emp. Imob. Ltda. (i)	–	491	–	–
Total	**23.506**	**23.745**	**23.506**	**17.732**
Circulante	–	–	–	–
Não circulante	**23.506**	**23.745**	**23.506**	**17.732**

6.2. Partes relacionadas - Passivo

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	6.086	6.086	–	–
Residencial Quinta da Colina Empreed. Imob. SPE Ltda. (i)	8.247	–	–	–
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. (i)	767	–	–	–
Total	**15.100**	**6.086**	–	–
Circulante	–	**6.086**	–	–
Não circulante	**15.100**	–	–	–

(i) Refere-se à conta corrente de construção, sem vencimento e encargos.

7. INVESTIMENTOS

7.1. Detalhes dos investimentos da controladora

Descrição	% - Participação 31/12/2016	% - Participação 31/12/2015	Patrimônio Líquido 31/12/2016	Patrimônio Líquido 31/12/2015	Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício 31/12/2016	Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício 31/12/2015	Investimento 31/12/2016	Investimento 31/12/2015	Equivalência Patrimonial 31/12/2016	Equivalência Patrimonial 31/12/2015
Haus Marília Empr. Imob. SPE Ltda.	99	99	5.254	(105)	5.359	(4)	5.202	(104)	5.306	(3)
C.M. Aparecidinha Emp. Imobiliários Ltda.	99	98,39	6.244	5.243	(661)	4.623	6.215	5.159	(606)	4.548
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	99,94	99	1.999	237	(448)	(8)	1.997	235	(447)	(7)
Maria Serantes Empreend. Imob. SPE Ltda.	–	60,4	–	303	–	(744)	–	183	133	(449)
Embrás Empr. e Construções Ltda.	99,37	99	1.654	2.232	(1.148)	(342)	1.644	2.210	(1.577)	(339)
SCP - Residencial Nova Catanduva I	90	90	151	151	–	9.872	136	136	–	8.883
SCP - Residencial Vida Nova Catanduva	90	90	109	110	–	8.112	98	98	–	7.300
Res. Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99	–	12.242	–	7.142	–	12.035	–	6.990	–
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	50	50	(48)	15	(64)	(4)	(24)	7	(32)	(1)
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	50	50	(67)	(32)	(35)	(39)	(34)	(16)	(18)	(19)
Provisão para perdas com investimento (i)	–	–	–	–	–	–	58	120	–	–
Ágio fundamentado na mais valia do terreno (ii)	–	–	–	–	–	–	2.757	1.742	–	–
Total	–	–	**27.538**	**8.154**	**10.145**	**21.466**	**30.084**	**9.770**	**9.749**	**19.913**

(i) Valores reclassificados para o passivo circulante devido ao saldo do investimento estar negativo.
(ii) Ágio fundamentado pela mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquirida "C.M. Aparecidinha Emp. Imobiliários Ltda." e Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.

7.2. Movimentação dos investimentos da controladora

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	**9.770**	**38.751**
Aumento de capital	9.927	–
Equivalência patrimonial	9.749	19.913
Distribuição de lucros	–	(45.372)
Baixas	(315)	–
Ágio e outros	953	(3.522)
Saldo final	**30.084**	**9.770**

7.3. Detalhes dos investimentos

Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício
Haus Marília Emp. Imobiliários SPE Ltda.	5.295	41	5.254	5.359
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.500	1.257	6.244	(661)
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	1.999	–	1.999	(448)
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	1.822	168	1.654	(1.148)
SCP - Residencial Nova Catanduva I	151	–	151	–
SCP - Vida Nova Catanduva	109	–	109	–
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	12.410	168	12.242	7.142
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	45.455	45.522	(67)	(35)
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	1.484	1.532	(48)	(64)
Total	**76.225**	**48.688**	**27.538**	**10.145**

7.4. Movimentação dos investimentos consolidado

Descrição	31/12/2015	Adições	Equivalência patrimonial	31/12/2016
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	7	–	(32)	(25)
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	(16)	–	(17)	(33)
Provisão para perdas com investimento (i)	16	42	–	58
Total	**7**	**42**	**(49)**	–

(i) Valores reclassificados para o passivo circulante devido ao saldo do investimento estar negativo.

8. IMOBILIZADO LÍQUIDO

Descrição	% - Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido 31/12/2016	Imobilizado líquido 31/12/2015
Computadores e periféricos	20	956	401	555	316
Máquinas e equipamentos	10	244	27	217	111
Veículos	20	3.711	1.803	1.908	2.579
Móveis e utensílios	10	162	24	138	145
Total		**5.073**	**2.255**	**2.818**	**3.151**

Movimentação do imobilizado

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Saldo anterior	**3.151**	**1.203**
(+) Adições	602	3.956
(–) Baixas	(18)	(1.517)
(–) Depreciação do exercício	(917)	(491)
Saldo final	**2.818**	**3.151**

A Administração da Sociedade não identificou indicadores de perda de substância econômica do valor recuperável de seus ativos imobilizados.

9. FORNECEDORES

Os fornecedores e as cauções de terceiros são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e são classificados como passivos circulantes se os pagamentos forem devidos no período de até um ano, caso contrário são apresentados como passivo não circulante.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos correspondem a financiamentos para aquisição de dois terrenos e leasing financeiro para compra de ativo imobilizado, sendo assim demonstrados:

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Siscoob - Financiamento para aquisição de terreno (i)	–	12.000	–	12.000
Bradesco - Leasing para aquisição de ativos	626	970	626	970
Saldo final	**626**	**12.970**	**626**	**12.970**
Circulante	**410**	**6.388**	**410**	**6.388**
Não circulante	**216**	**6.582**	**216**	**6.582**

(i) Em 24 de novembro de 2014, a Sociedade e a Cooperativa de Crédito dos Produtos Rurais e Empresários do Interior Paulista firmaram a operação de Cédula de Crédito Bancário, o qual objetivou a aquisição de dois terrenos com a área total de 2.830.257 m², ambos localizados em Ribeirão Preto, para desenvolvimento de futuros empreendimentos. Os encargos incidentes sobre o financiamento apresentavam taxa de juros 0,50% ao mês, (e 6,1678% ao ano), indexados pelo CDI (certificado de depósito bancário), e sua amortização ocorreu em duas parcelas. Em garantia do pagamento da dívida, a Sociedade alienou um imóvel rural denominado Fazenda Porto Feliz, localizada no município de Taubaté, Estado de São Paulo. Ambas as parcelas foram realizadas durante o exercício de 2016.

11. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Sociedade e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contrapartida entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a R$ 600 (seiscentos reais) por residência construída. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Sociedade, revisadas anualmente.

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise das demandas judiciais e administrativas pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. Em 31/12/2016 a Sociedade possui o montante de R$ 1.564.636 (um milhão, quinhentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e trinta e seis reais) (R$ 411.760 quatrocentos e onze mil, setecentos e sessenta reais, em 2015) a título de depósito em juízo.

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Provisão para contingências	6.005	5.949	6.172	5.952

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as movimentações na provisão para contingências estão destacadas a seguir:

Controladora - Descrição	Processos cíveis e tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro 2015	**209**	**5.740**	**5.949**
Adições	21	35	56
Saldo em 31 de dezembro 2016	**230**	**5.775**	**6.005**

Consolidado - Descrição	Processos cíveis e tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro 2015	**209**	**5.740**	**5.952**
Adições	188	35	220
Saldo em 31 de dezembro 2016	**397**	**5.775**	**6.172**

Riscos possíveis (não contabilizados): Além dos processos acima mencionados, existem outros processos de natureza cível e trabalhista em andamento que apresentam o montante de valor de causa atualizado em R$ 6.606.215 (seis milhões, seiscentos e seis mil e duzentos e quinze reais) (R$ 14.570.488 catorze milhões, quinhentos e setenta mil e quatrocentos e oitenta e oito reais, em 2015) para os quais, baseado na opinião dos assessores jurídicos da Sociedade foram classificados como possíveis e em consonância com as práticas contábeis adotadas não foram registradas provisões para demandas judiciais. A redução observada no período refere-se a 3 (três) processos cujo montante atualizado era de R$ 5.639.873 (cinco milhões, seiscentos e trinta e nove mil e oitocentos e setenta e três reais, em 31 de dezembro de 2015 e que no decorrer do exercício de 2016 foram encerrados devido acordo realizado entre as partes.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - CORRENTE

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	84.075	61.616	84.075	62.999
Adições	473.931	287.333	473.931	287.333
Exclusões	(557.972)	(345.175)	(557.972)	(346.558)
Base de Cálculo	**34**	**3.774**	**34**	**3.774**
(–) Compensação prejuízos e saldo de base negativa da CSLL - 30%	(10)	(1.132)	(10)	(1.132)
Base de cálculo	**24**	**2.642**	**24**	**2.642**
Imposto de Renda (15%) e Contribuição Social (9%)	6	634	6	634
Adicional IR (10%) - Dedução da base de R$ 240.000	–	240	–	240
Benefício fiscal - PAT (Programa de Alimentação ao Trabalhador)	–	–	–	–
Imposto de renda e contribuição social	**6**	**874**	**6**	**874**
Imposto de Renda e Contribuição Social -(34%) - Lucro presumido	–	–	789	326
Imposto unificado RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16%	2.571	1.545	2.571	1.545
Total	**2.577**	**2.419**	**3.366**	**2.745**

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - DIFERIDO

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Imposto unificado RET 1% - IRPJ - 0,31%	(20)	57	(20)	36
Imposto unificado RET 1% - CSLL - 0,16%	(11)	18	(11)	11
Total	**(31)**	**75**	**(31)**	**47**

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

15.1. Capital social: O capital social da Sociedade é de R$ 39.407.962 (trinta e nove milhões, quatrocentos e sete mil e novecentos e sessenta e dois reais) (R$ 24.630.000 vinte e quatro milhões, seiscentos e trinta mil reais, em 2015), composto por 39.407.962 (trinta e nove milhões, quatrocentos e sete mil e novecentos e sessenta e duas) quotas subscritas e devidamente integralizadas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real).
No decorrer do exercício de 2016 houve aumento do capital social no montante de R$ 14.977.962 (catorze milhões, novecentos e setenta e sete mil e novecentos e sessenta e dois reais), oriundos de aporte em moeda corrente realizado pelo sócio Wilson de Almeida Júnior.
Abaixo o novo quadro societário:

Sócios	R$ - Capital Social	R$ - Quotas	% Participação
Eduardo Robson Raineri de Almeida	19.704	1,00	50
Wilson de Almeida Junior	19.704	1,00	50
Total	**39.408**	**1,00**	**100**

15.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

Sócios	R$
Eduardo Robson Raineri de Almeida	135

Valores aportados pelos sócios, referentes a adiantamento para futuro aumento capital, que possuem destinação líquida e certa para incorporação ao capital social.

16. RECEITA LÍQUIDA

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Receita de prestação de serviços	546.496	329.106	546.496	379.679
Receita de venda de imóveis	–	–	20.571	6.472
(–) Deduções da receita	(10.073)	(8.351)	(10.779)	(9.961)
Total	**536.423**	**320.755**	**556.288**	**376.190**

17. CUSTOS DAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E VENDAS DE IMÓVEIS

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Custo das unidades vendidas e serviços prestados	(403.374)	(254.995)	(413.354)	(290.564)
Total	**(403.374)**	**(254.995)**	**(413.354)**	**(290.564)**

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Despesas gerais	(12.201)	(4.143)	(12.238)	(4.765)
Despesas comerciais/marketing	(10.569)	(5.507)	(10.569)	(5.506)
Despesas com serviços de terceiros	(10.021)	(4.007)	(10.631)	(5.176)
Despesas com pessoal	(21.900)	(10.947)	(21.900)	(10.959)
Despesas não dedutíveis	(544)	(1.644)	(712)	(1.644)
Total	**(55.235)**	**(26.248)**	**(56.050)**	**(28.050)**

19. OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

Outras receitas	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Reversão de provisões	916	175	919	175
Outras receitas	7	1.750	7	1.470
Ganho de capital	12	–	12	–
Ganho na alienação societária	148	–	148	–
Total	**1.083**	**1.925**	**1.086**	**1.645**

Outras despesas	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Amortização do Ágio (i)	(2.385)	(3.165)	–	–
Perdas na realização de ativos	(1.150)	(266)	(1.493)	(266)
Total	**(3.535)**	**(3.431)**	**(1.493)**	**(266)**
Total	**(2.452)**	**(1.506)**	**(407)**	**1.379**

(i) Realização do Ágio oriundo da mais valia de terrenos na aquisição da empresa C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Residencial Quinta da Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O reconhecimento do Ágio ao resultado se dá pela realização do terreno. O valor da amortização do ágio é reclassificado, no consolidado, para a rubrica de custo das unidades vendidas.

20. SEGUROS

A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A Sociedade para operacionalizar suas atividades, contrata três modalidades de seguros, como seguem abaixo: **a) Seguro de risco de engenharia:** Esse seguro tem como característica, garantir a segurança em uma obra, cobrindo inclusive possíveis danos causados a terceiros; esse tipo de seguro garante total cobertura havendo riscos inerentes à construção, inclusive incêndio, erro de execução, sabotagens, roubo ou furto qualificado, entre outros riscos; **b) Seguro garantia do construtor:** Esse seguro tem como característica, garantir a conclusão do empreendimento habitacional financiado ou arrendado, firmado pelo "contrato principal" entre a Caixa Econômica Federal e o construtor, por meio da retomada da obra sinistrada, durante a vigência do seguro; **c) Seguro multirrisco:** Essa modalidade de seguro, somente é contratada quando as obras contratadas pela empresa, já atingiram 95% (noventa e cinco por cento) de execução, e a vigência dos seguros de risco de engenharia e garantia do construtor, estão para encerrar. Nesse tipo de situação, ao invés de solicitar um endosso para esses seguros, a Caixa Econômica Federal, exige a contratação do seguro multirrisco, assim sendo, esse seguro serve como substituição aos demais, tendo as mesmas garantias e coberturas pelo período de vigência. A vigência dos seguros, sempre é a data limite de entrega da obra, condição exigida pela Caixa Econômica Federal, em caso de atraso na entrega da mesma, deve-se ser prorrogada a validade do seguro, mediante Termo Aditivo. As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

MEMBROS DA DIRETORIA

Eduardo Robson Raineri de Almeida – Presidente	Wilson de Almeida Jr. – Vice-Presidente	Victor Bassan de Almeida – Diretor Financeiro
Lucio Bormann – Diretor Administrativo e Comercial	Alex Ramos – Diretor de Planejamento e Projetos	José Stucki Júnior – Diretor de Obras

CONTADOR

Eduardo Buzam Júnior
Contador - CRC 1SP 243887/O-3

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Quotistas
Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2017

ECOVIS PEMOM

Pemom Auditores Independentes SS.
CRC 2SP-031.056/O-2

Henrique Silva Premoli
Contador CRC-1SP-250.993/O-6

pacaembu.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)