

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 316ª (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE
R\$250.000.000,00
(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 02106-7
CNPJ nº 12.049.631/0001-84
Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), Recife - PE

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRAPCSCRI09
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRAPCSCRI0V7

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., EM ESCALA NACIONAL: BrAA- (sf).

**Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 17 de junho 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

A TRUE SECURITIZADORA S.A., INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA ("CNPJ") SOB O Nº 12.130.744/0001-00 ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), EM CONJUNTO COM A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 02.332.885/0011-78 ("COORDENADOR LÍDER") E O ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 04.845.753/0001-59 ("ITAÚ BBA"), E QUANDO EM CONJUNTO COM COORDENADOR LÍDER, OS "COORDENADORES", REALIZAM A DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE 250.000 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE ("CRI DA PRIMEIRA SÉRIE") E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE ("CRI DA SEGUNDA SÉRIE"), EM CONJUNTO COM OS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE, "CRI", DA 316ª (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EMISSORA ("EMISSÃO"), TODOS NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 15 DE JULHO DE 2024 ("DATA DE EMISSÃO DOS CRI"), DE R\$1.000,00 (MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI"), PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE R\$250.000.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) ("VALOR TOTAL DA EMISSÃO"), PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME EM VIGOR ("RESOLUÇÃO CVM 160"), DA RESOLUÇÃO DO CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL ("CMN") Nº 5.118, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2024, CONFORME ALTERADA ("RESOLUÇÃO CMN 5.118") E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR ("RESOLUÇÃO CVM 60") E "OFERTA", RESPECTIVAMENTE).

OS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE E OS CRI DA SEGUNDA SÉRIE TERÃO PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.827 (MIL OITOCENTOS E VINTE E SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, VENCENDO, PORTANTO, EM 16 DE JULHO DE 2029 ("DATA DE VENCIMENTO PRIMEIRA SÉRIE" E "DATA DE VENCIMENTO SEGUNDA SÉRIE", RESPECTIVAMENTE E, EM CONJUNTO, "DATA DE VENCIMENTO").

O VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, CONFORME O CASO, SERÁ ATUALIZADO MENSALMENTE, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, INCLUSIVE, PELA VARIAÇÃO ACUMULADA DO ÍNDICE DE PREÇO AO CONSUMIDOR AMPLO ("IPCA"), CALCULADO E DIVULGADO MENSALMENTE PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA ("IBGE"), CALCULADA DE FORMA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS ATÉ A INTEGRAL LIQUIDAÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, SENDO O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE OU AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, CONFORME O CASO, AUTOMATICAMENTE, CALCULADA DE ACORDO COM A FÓRMULA PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE").

OS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS INCIDENTES SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE, CORRESPONDENTES À VARIAÇÃO ACUMULADA DE 100% (CEM POR CENTO) DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO 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 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (WWW.B3.COM.BR) ("TAXA DI"), ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE UM SPREAD (SOBRETAXA) APURADO DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), LIMITADO A 1,80% (UM INTEIRO E OITENTA CENTÊSIMOS POR CENTO) ("TAXA TETO PRIMEIRA SÉRIE") AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS ("REMUNERAÇÃO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE"), OS CRI DA SEGUNDA SÉRIE FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS INCIDENTES SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, E CORRESPONDENTE A UM DETERMINADO PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, A SER DEFINIDO DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, LIMITADA A MAIOR TAXA ENTRE "A)" E "B)" A SEGUIR ("TAXA TETO SEGUNDA SÉRIE"): (A) A COTAÇÃO INDICATIVA DIVULGADA PELA ANBIMA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) NA SUA PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ([HTTP://WWW.ANBIMA.COM.BR](http://WWW.ANBIMA.COM.BR)) DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO TESOURO IPCA+ (COM JUROS SEMESTRAIS (NTN-8), COM VENCIMENTO EM 15 DE AGOSTO DE 2028, A SER APURADA NO FECHAMENTO DO DIA ÚTIL DA DATA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE SOBRETAXA (SPREAD) DE 1,70% (UM INTEIRO E SETENTA CENTÊSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS; E (B) 7,45% (SETE INTEIROS E QUARENTA E CINCO CENTÊSIMOS POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADA DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS, POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE IMEDIATAMENTE ANTERIOR, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO, ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO, DE ACORDO COM A FÓRMULA CONSTANTE DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO ("REMUNERAÇÃO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE"). PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI, VEJA O ITEM 26 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 3 DESTES PROSPECTO.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 36.113.876/0004-34, FOU NOMEADA COMO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI, NOS TERMOS ESTABELECIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI"), OS CRI SERÃO DEPOSITADOS: (A) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("MDA"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E (B) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21 ("CETIP21"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. NÃO HÁ REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS.

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM (I) TODOS E QUALQUER DIREITOS CREDITÓRIOS, PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS, DEVIDOS PELA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 12.049.631/0001-84 ("DEVEDORA"), POR FORÇA DAS DEBÊNTURES DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE EMISSÃO DA DEVEDORA ("DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE"), LIVRES E DESEMBARACADOS DE QUALQUER ÔNUS, NO ÂMBITO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.", CELEBRADO EM 13 DE JUNHO DE 2024 ("ESCRITURA DE EMISSÃO"), O QUAL FOI PROTOCOLADO PARA REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO EM 14 DE DEZEMBRO DE 2024 SOB O Nº 2489224-2, QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE, AOS QUAIS ESTARÃO VINCULADAS EM CARÁTER IRREVOCÁVEL E IRRETRATÁVEL, POR FORÇA DO REGIME FIDUCIÁRIO CONSTITUÍDO NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE"); E (II) TODOS E QUALQUER DIREITOS CREDITÓRIOS, PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS, DEVIDOS PELA DEVEDORA POR FORÇA DAS DEBÊNTURES DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE EMISSÃO DA DEVEDORA ("DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE") E, EM CONJUNTO COM AS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE, "DEBÊNTURES", LIVRES E DESEMBARACADOS DE QUALQUER ÔNUS, NO ÂMBITO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE, AOS QUAIS ESTARÃO VINCULADAS EM CARÁTER IRREVOCÁVEL E IRRETRATÁVEL, POR FORÇA DO REGIME FIDUCIÁRIO CONSTITUÍDO NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE") E EM CONJUNTO COM OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE, "CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS", OS QUAIS ESTÃO SEGREGADOS DO RESTANTE DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA, MEDIANTE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO, NA FORMA PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 3 DE AGOSTO DE 2022, CONFORME ALTERADA ("LEI 14.430"), NOS TERMOS DA LEI 14.430, SERÁ ESTABELECIDO PELA EMISSORA O REGIME FIDUCIÁRIO EM FAVOR DOS TITULARES DOS CRI, SOBRE (A) OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; (B) OS DEMAIS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO); (C) OS RESPECTIVOS BENS E/OU DIREITOS DECORRENTES DOS ITENS "A)" E "B)" ACIMA, CONFORME APLICÁVEL; E (D) A CONTA CENTRALIZADORA COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ("REGIME FIDUCIÁRIO").

NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI OU SOBRE AS DEBÊNTURES, OS CRI TAMPOUCO CONTARÃO COM QUALQUER REFORÇO DE CRÉDITO OU GARANTIA FLUANTE DA SECURITIZADORA, RAZÃO PELA QUAL QUALQUER BEM OU DIREITO INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO DA SECURITIZADORA, QUE NÃO COMPONHA O PATRIMÔNIO SEPARADO, NÃO SERÁ UTILIZADO PARA SATISFAZER AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA EMISSÃO DOS CRI.

OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO 100% (CEM POR CENTO) CONCENTRADOS NA DEVEDORA (DEVEDOR ÚNICO).

OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM INTERMEDIARIAÇÃO DOS COORDENADORES, NOS TERMOS DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, DA RESOLUÇÃO CVM 160, DA RESOLUÇÃO CMN 5.118 E DA RESOLUÇÃO CVM 60 E DEMAIS LEIS E REGULAMENTAÇÕES APLICÁVEIS. OS COORDENADORES PODERÃO CONVIDAR INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO SISTEMA BRASILEIRO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA PARTICIPAR DA OFERTA PARA FINS EXCLUSIVOS DE RECEBIMENTO DE RESERVAS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTE ESPECIAL, QUE PODERÃO SER CONTRATADAS NO ÂMBITO DA OFERTA PELOS COORDENADORES, A SEREM IDENTIFICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO ("PARTICIPANTES ESPECIAIS"), E, QUANDO EM CONJUNTO COM OS COORDENADORES, AS "INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA". A OFERTA SERÁ DIRECIONADA AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 12 E 13 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA ("INVESTIDORES"), OS QUAIS, CASO SUBSCRIVAM E INTEGRALIZEM OS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA, SERÃO CONSIDERADOS TITULARES DOS CRI, SENDO ADMITIDA, INCLUSIVE, A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DO ARTIGO 2º, INCISO XII, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 35, DE 26 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA, O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO NESTA DATA, OU SEJA, 17 DE JUNHO DE 2024, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

NÃO SERÁ ADMITIDA A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI.

CLASSIFICAÇÃO DOS CRI: DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (A) CATEGORIA: RESIDENCIAL, UMA VEZ QUE A TOTALIDADE DOS RECURSOS LÍQUIDOS OBTIDOS COM A EMISSÃO DEVERÃO SER UTILIZADOS PARA PAGAMENTO DE GASTOS, CUSTOS E DESPESAS AINDA NÃO INCORRIDOS, PELA DEVEDORA OU PELAS SUAS CONTROLADAS, DIRETAMENTE ATINENTES AO PAGAMENTO DAS PARCELAS FUTURAS DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DE DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (INCLUINDO A TÍTULO DE PERMUTA FINANCEIRA, EXCLUINDO, PORTANTO, PERMUTA FÍSICA), A CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS, EXECUÇÃO DE REFORMA, RELACIONADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "A" DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (B) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADOS, UMA VEZ QUE 100% (CEM POR CENTO), OU SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO), DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B)" DO INCISO II DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (C) TIPO DE SEGMENTO: APARTAMENTOS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "A" DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (D) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), DECORREM DAS DEBÊNTURES OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C)" DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 25 DE JUNHO DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 22 A 58 DESTES PROSPECTO, O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM O LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM A REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 71 DESTES PROSPECTO.

COORDENADORES



Coordenador Líder

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo	3
2.5. Valor total da oferta	3
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável	3
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta;.....	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado;	21
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas;	21
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:.....	21
4. FATORES DE RISCO	22
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo:.....	22
5. CRONOGRAMA	59
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	59
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	66
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) ...	66
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	66
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	67
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	67
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	67
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	67
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	69
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	69
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	69
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	69
8.4. Regime de distribuição	69
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	70
8.6. Formador de Mercado	71
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	71
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	71

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	72
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	72
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	72
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	72
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	72
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	73
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	73
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	80
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	80
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	80
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	80
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	81
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	81
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	82
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	82
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	88
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	95
11. INFORMAÇÕES SOBRE OS ORIGINADORES	96
11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e.....	96
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	96
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES E COOBRIGADOS	97
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	97

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	99
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	99
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....	100
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	103
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	104
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta	104
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	107
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	107
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando	113
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	114
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	114
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	114
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	115
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	115
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	116
15.6. Termo de securitização de créditos.....	116
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	116
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	117
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	117
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	117

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	117
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	118
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	118
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	118
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	119
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e na CVM.....	119
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	119
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	119
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	120
DEFINIÇÕES.....	145
ANEXOS	163
ANEXO I – ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA.....	167
ANEXO II – ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA.....	173
ANEXO III – TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	189
ANEXO IV – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	461
ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	561
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	599
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	603
ANEXO VIII – RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI.....	611
ANEXO IX – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	621

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)”, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **True Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”), realizará a sua 316ª (trecentésima décima sexta) emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido), o montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”, “CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 7ª (sétima) emissão da **Moura Dubeux Engenharia S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na CVM sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84 (“Devedora” e “Debêntures”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão”), sendo que as Debêntures emitidas no âmbito da 1ª (primeira) série são as “Debêntures da Primeira Série” e as Debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) série são as “Debêntures da Segunda Série”. Os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) decorrentes das Debêntures, representados pela CCI (conforme abaixo definido), caracterizam-se como créditos imobiliários por destinação, nos termos dos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, os quais decorrem de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das (i) Debêntures da Primeira Série, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI Primeira Série (conforme abaixo definido), que compõem o lastro dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), constituído nos termos do Termo de Securitização (“Créditos Imobiliários Primeira Série”); e (ii) Debêntures da Segunda Série, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI Segunda Série (conforme abaixo definido), que compõem o lastro dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido), aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“Créditos Imobiliários Segunda Série” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série, “Créditos Imobiliários”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único). Não haverá subordinação entre as séries os CRI.

Em atenção à Resolução CMN 5.118, a Devedora declarou, que (i) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“Instituição Financeira”), não integra conglomerado prudencial de Instituição Financeira, ou é controlada de Instituição Financeira; (ii) o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (iii) destinará os recursos obtidos com a Oferta em conformidade com a Resolução CMN 5.118. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas (conforme definido abaixo) em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

A Oferta será coordenada pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP” ou “Coordenador Líder”); e pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Itaú BBA” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024 entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora (“Contrato de Distribuição”). A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos deste Prospecto (“Termo de Adesão”).

Os CRI serão distribuídos no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destinada a Investidores (conforme definido abaixo), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “(b)”, da Resolução da CVM 160, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), da Resolução CVM 60, do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” da ANBIMA, conforme em vigor, e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), atualmente em vigor (“Código de Ofertas ANBIMA” e “Regras e Procedimentos ANBIMA” respectivamente, referidos em conjunto como “Normativos ANBIMA”) e demais leis e regulamentações aplicáveis.

2.2. Apresentação da Securitizadora

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são a True One Participações S.A. e a Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que pudessem 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 às 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.

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A., e alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (a) 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; (b) a aquisição de direitos creditórios imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (c) a emissão, colocação e distribuição no mercado; financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (d) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais direitos creditórios imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor e outras disposições legais aplicáveis; (e) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de direitos creditórios imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, os quais serão vinculados ao CRI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Até 2 (Duas) Séries, da 316ª (Trecentésima Décima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), e serão objeto de distribuição pública, com registro a ser obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, (i) para distribuição pública no mercado primário por meio de MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (“CETIP21”), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3 e do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Emissora destaca que os CRI são classificados da forma descrita a seguir: **(a) Categoria:** residencial, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da alínea “a” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **(c) Tipo de Segmento:** apartamentos, nos termos da alínea “a” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2.4. Identificação do público-alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores” ou “Investimentos Qualificados”).

2.5. Valor total da oferta

O valor total da Emissão dos CRI será de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (“Valor Total da Emissão”). Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

a) Valor Nominal Unitário

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

b) Quantidade

Serão emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI.

c) Opção de Lote Adicional

Não aplicável.

d) Código ISIN

BRAPCSCRIU9 (CRI da Primeira Série) BRAPCSCRIOV7 (CRI da Segunda Série).

e) Classificação de Risco

Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.** devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido) durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://truesecritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar “Moura Dubeux” e selecionar “316ª emissão”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a agência classificadora, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pelo Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

A classificação de risco preliminar dos CRI atribuída pela Agência de Classificação de Risco foi “BrAA- (sf)”, realizada em 17 de junho de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

f) Data de Emissão

A data de emissão dos CRI será 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão dos CRI”).

g) Prazo e Data de Vencimento

Os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Duration dos CRI da Primeira Série: aproximadamente 3,12 anos (data-base: 13 de junho de 2024)

Duration dos CRI da Segunda Série: aproximadamente 3,43 anos (data-base: 13 de junho de 2024)

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados: **(a)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial o artigo 33, parágrafos 10 e 11, da Resolução CVM 60, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

l) Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – índices e forma de cálculo

Atualização dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumido Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE (“IPCA”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IBGE”), a partir da primeira data de integralização dos CRI (“Data de Integralização dos CRI”) CRI da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série”):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, na primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

“C” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

“k” = número inteiro de 1 até n;

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo ‘n’ um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário CRI da Segunda Série. Após a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, ‘NI_k’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI_k no mês anterior ao mês ‘k’;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo ‘dup’ um número inteiro; e

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário “dut” será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários dos CRI Segunda Série consecutivas.

A aplicação da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido) ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões são $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtivo é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

“NI_{kp}” = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

“NI_{k-1}” = conforme definido acima; e

“Projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida qualquer compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Para fins deste Prospecto, “Documentos da Oferta” significa: os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Distribuição e termos de adesão celebrados com os Participantes Especiais; (iv) a Lâmina da Oferta; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) as intenções de investimento dos CR; (ix) o Prospecto Preliminar; (x) o Prospecto Definitivo; (xi) o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 13 de junho de 2024, entre a Securitizadora e o Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931, para emissão das CCI, pela Emissora, para representar os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures (“Escritura de Emissão de CCI”); (xii) boletim de subscrição das Debêntures; e (xiii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta;

Remuneração dos CRI da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Teto Primeira Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

“VN_e” = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Onde:

“Fator DI” = produtivo das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“nDI” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

“TDI_k” = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI_k” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

“FatorSpread” = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Primeira Série;

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produto dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (f) para efeito do cálculo de TDI_k será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de TDI_k será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto Segunda Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Primeira Série, a “Taxa Teto”): **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores <http://www.anbima.com.br> da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Segunda Série” e, quando considerada em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, “Remuneração”).

A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Segunda Série; e

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Para fins deste Prospecto, “Procedimento de *Bookbuilding*” significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: **(a)** a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, limitada à Taxa Teto de cada Série; **(b)** o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(c)** a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI, e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares de CRI da Primeira Série e os Titulares de CRI da Segunda Série, em conjunto (“Titulares dos CRI”).

j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Periodicidade de Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI, a Remuneração de cada Série dos CRI será paga mensalmente, conforme as datas previstas na coluna “Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série” e “Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série” da tabela constante abaixo, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto 2024 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série.

Datas de Pagamento da Remuneração Dos CRI da Primeira Série	
Nº	Data de Pagamento
1	15/08/24
2	16/09/24
3	15/10/24
4	18/11/24
5	16/12/24
6	15/01/25
7	17/02/25
8	17/03/25
9	15/04/25
10	15/05/25
11	16/06/25
12	15/07/25
13	15/08/25
14	15/09/25
15	15/10/25
16	17/11/25
17	15/12/25
18	15/01/26
19	18/02/26
20	16/03/26
21	15/04/26
22	15/05/26
23	15/06/26
24	15/07/26
25	17/08/26
26	15/09/26
27	15/10/26
28	16/11/26
29	15/12/26
30	15/01/27
31	15/02/27
32	15/03/27
33	15/04/27
34	17/05/27
35	15/06/27
36	15/07/27

Datas de Pagamento da Remuneração Dos CRI da Segunda Série	
Nº	Data de Pagamento
1	15/08/24
2	16/09/24
3	15/10/24
4	18/11/24
5	16/12/24
6	15/01/25
7	17/02/25
8	17/03/25
9	15/04/25
10	15/05/25
11	16/06/25
12	15/07/25
13	15/08/25
14	15/09/25
15	15/10/25
16	17/11/25
17	15/12/25
18	15/01/26
19	18/02/26
20	16/03/26
21	15/04/26
22	15/05/26
23	15/06/26
24	15/07/26
25	17/08/26
26	15/09/26
27	15/10/26
28	16/11/26
29	15/12/26
30	15/01/27
31	15/02/27
32	15/03/27
33	15/04/27
34	17/05/27
35	15/06/27
36	15/07/27

37	16/08/27
38	15/09/27
39	15/10/27
40	16/11/27
41	15/12/27
42	17/01/28
43	15/02/28
44	15/03/28
45	17/04/28
46	15/05/28
47	16/06/28
48	17/07/28
49	15/08/28
50	15/09/28
51	16/10/28
52	16/11/28
53	15/12/28
54	15/01/29
55	15/02/29
56	15/03/29
57	16/04/29
58	15/05/29
59	15/06/29
60	Data de Vencimento Primeira Série

37	16/08/27
38	15/09/27
39	15/10/27
40	16/11/27
41	15/12/27
42	17/01/28
43	15/02/28
44	15/03/28
45	17/04/28
46	15/05/28
47	16/06/28
48	17/07/28
49	15/08/28
50	15/09/28
51	16/10/28
52	16/11/28
53	15/12/28
54	15/01/29
55	15/02/29
56	15/03/29
57	16/04/29
58	15/05/29
59	15/06/29
60	Data de Vencimento Segunda Série

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições

Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI: O saldo (i) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas abaixo:

CRI da Primeira Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	15 de julho de 2027	33,3333%
2ª	17 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série	100,0000%

CRI da Segunda Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1ª	15 de julho de 2027	33,3333%
2ª	17 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série	100,0000%

Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures: Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:

(i) descumprimento, pela Devedora, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relacionadas com a Escritura de Emissão ou com a emissão dos CRI, não sanada no prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou suas controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora ou suas controladas; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou suas controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas Controladas (conforme abaixo definido), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;

(iv) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”);

(v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(vi) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedoras, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim

(vii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Escritura de Emissão e nas normas aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60;

(viii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer Controlada, controladores ou coligadas da Devedora, visando anular, cancelar ou repudiar a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;

(ix) se a Escritura de Emissão, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexequível e tal efeito não seja revertido nos prazos legais;

(x) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao menor valor de corte entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Valor de Corte”): (a) R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; ou (b) o valor de corte estabelecido nos instrumentos que formalizam as dívidas vigentes da Emissora com relação à presente hipótese de vencimento antecipado, enquanto e desde que mencionados instrumentos estejam em vigor;

(xi) a transformação do tipo societário da Devedora ou a perda e/ou não manutenção do registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, da Devedora perante a CVM;

(xii) redução de capital social da Devedora, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xiii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral, contra a Devedora ou contra quaisquer de suas Controladas, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos no prazo legal aplicável, em valor unitário ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte;

(xiv) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo, mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte; ou

(xv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas, exceto, exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora continue a deter o Controle (conforme abaixo definido) final direto ou indireto de tais Controladas Relevantes (conforme abaixo definido).

Para fins deste Prospecto:

“Controlada” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de “Controle” abaixo) pela Devedora;

“Controlada Relevante” significa, qualquer sociedade Controlada pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;

“Controle” significa o controle de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures: Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os “Eventos de Vencimento Antecipado”:

- (i) descumprimento, pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes;
- (iii) alteração do objeto social da Devedora que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, ao Valor de Corte, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (v) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra quaisquer Controladas, ainda que na qualidade de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em valor individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte, salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Emissora, que o protesto: (a) foi sustado e/ou cancelado; (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou (c) teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial;
- (vi) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização; ou (c) se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (viii) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ix) destruição ou perda, de qualquer forma, a qualquer tempo, ou ainda sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer forma de aquisição compulsória por autoridade governamental que resulte na efetiva perda, pela Devedora ou por suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de quaisquer ativos da Devedora e/ou de suas Controladas, em valor superior ao Valor de Corte;
- (x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Devedora, conforme última demonstração financeira auditada, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Emissora;
- (xi) se, durante a vigência da Escritura de Emissão, for outorgada pela Devedora qualquer garantia fidejussória, seja em forma de fiança ou aval, cuja obrigação garantida seja em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte, exceto caso a garantia fidejussória seja prestada em benefício de Controladas da Devedora;
- (xii) se, durante a vigência da Escritura de Emissão, for constituído pela Devedora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior Valor de Corte, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão dos CRI; (b) renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão dos CRI; (c) por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; (d) por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) controlada(s) pela Devedora (“SPE”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respectivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou (e) sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento.

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas (anualmente) ou revisadas (trimestralmente), conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres findos em março, junho e setembro, e do exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre a se encerrar em 30 de setembro de 2024 e acompanhados pela Emissora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Índices Financeiros”).

(xiv) (a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,45 (quarenta e cinco centésimos); e (b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, das dívidas onerosas da Devedora menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, das contas a pagar por aquisição de imóveis da Devedora, incluindo permutas e financeiras;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;

“Patrimônio Líquido” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, ao patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora e das receitas a apropriar; e

“Imóveis a Comercializar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, ao valor apresentado na conta de imóveis a comercializar da Devedora.

Para fins deste Prospecto:

“Efeito Adverso Relevante” significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (a) cause um efeito adverso relevante na condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (b) possa afetar de forma relevante a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que é parte.

m) Garantias – tipo, forma e descrição

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual, qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

n) Lastro

Os CRI da Primeira Série serão lastreados nos Créditos Imobiliários Primeira Série, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, representadas pela Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931” e “CCI Primeira Série”, respectivamente), sendo certo que os “CRI da Primeira Série” significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Primeira Série, oriundos das Debêntures da Primeira Série, representados pela CCI Primeira Série e regulados por meio do Termo de Securitização.

Os CRI da Segunda Série serão lastreados nos Créditos Imobiliários Segunda Série, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, representada pela Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 (“CCI Segunda Série” e, em conjunto com a CCI Primeira Série, a “CCI”). Sendo certo que os “CRI da Segunda Série” significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Segunda Série, oriundos das Debêntures da Segunda Série, representados pela CCI Segunda Série e regulados por meio do Termo de Securitização.

o) Existência ou não de Regime Fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, a Emissora instituiu o regime fiduciário em favor dos Titulares dos CRI sobre **(a)** os Créditos Imobiliários, **(b)** demais valores que venham a ser depositados na conta corrente de titularidade da Securitizadora e indicada no Contrato de Distribuição, atrelada ao Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60, na qual (i) serão depositados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pela Devedora, no âmbito das Debêntures, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas ao CRI; e (ii) deverão ser depositados os recursos do Fundo de Despesas (“Conta Centralizadora”); **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(a)” e “(b)” acima, conforme aplicável; e **(d)** a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado (“Regime Fiduciário”). Os bens e direitos descritos acima, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confundem com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, inciso II da Lei 14.430.

Para fins deste Prospecto, “Fundo de Despesas” significa o fundo de despesas que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de estruturação, emissão e manutenção dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo dos eventos de vencimento antecipado descritos acima e do disposto no Termo de Securitização, os seguintes eventos serão considerados “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

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

(iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento;

(vi) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(vii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos documentos da Operação, incluindo aqueles assumidos com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, tenha recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou comunicado para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documentos da Operação.

Para fins deste Prospecto, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação: a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e a Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385”) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme alterado, o Decreto nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

Para fins deste Prospecto, “Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, e composto pelos (i) Créditos Imobiliários, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)” acima, conforme aplicável, e (iv) a Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com os outros patrimônios separados de titularidade da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 23 da Lei 14.430.

q) Tratamento Tributário

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Tributação

Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(b) Imposto sobre a Renda (IR):

Pessoas Jurídicas: A princípio, os rendimentos dos CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033”) de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de retenção: 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 e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto FII e FIAGRO, que possuem regras específicas) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585 em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585).

Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, presumido ou arbitrado, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).

PIS/COFINS: 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 para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas).

Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Deduções no cálculo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), estão atualmente isentas de IRRF, de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa nº 1.585.

Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) 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). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil.

Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às 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).

Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, de 4 de junho de 2010, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, altera a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 1º de janeiro de 2024.

(b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de 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 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, inciso VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Alterações legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Não aplicável.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta;

Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento (a) das despesas e custos adicionais relacionados com a Emissão e a Oferta, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago pela Devedora, e (b) do pagamento do preço de aquisição das Debêntures.

Destinação de Recursos pela Devedora

Independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures serão utilizados, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente pela Devedora, ou por meio de sociedades Controladas para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pela suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma relacionadas a tais Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 3.2 abaixo.

Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins de comprovação de eventual transferência pela Devedora para suas Controladas, a Devedora deverá enviar, ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário dos CRI, os respectivos instrumentos contratuais que formalizem as transferências indicadas nos itens “(i)” a “(iv)” acima.

A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o seu setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Emissora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão;

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão utilizados, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma (“Empreendimentos Imobiliários” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente), conforme descrito na tabela abaixo:

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	CEP	Bairro	Cidade / Estado	Matrícula	RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
MD CE Visconde de Mauá Construções Ltda	Pousada Mauá	Rua Silva Jatahy, 765	60125-160	Meireles	Fortaleza / CE	8.384, 8.508, 19.178, 19.179, 19.181, 26.467, 28.151 e 28.153	1º e 4º Zona	Não
SPE ainda não foi atribuída	Beach Class Abolição	Av. Abolição Lado ímpar, S/n	60165-081	Meireles	Fortaleza / CE	39.106 e 50.606	4ª Zona	Não
Mood BA Costa Azul Construções Ltda	Mood Costa Azul	Lotes nº 01 e 02 da Quadra 36 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz. Lote 01 da Quadra 02, do Loteamento Jardim Armação. Casa 137, lote de terreno 03 da Quadra 36, Situado na Av. Otávio Mangabeira. Casa 1.347, lote 14 da Quadra 36 Loteamento Ampliação Cidade da Luz na Pituba subdistrito de Amaralina		Pituba	Salvador / BA	129, 3.190, 17.504 e 22.725	6º Ofício	Não
MD BA Oceania Construções Ltda	Othon	Avenida Oceânica, 2294	40170-010	Ondina	Salvador / BA	15.248	1º Ofício	Sim
MD BA Beach Class Bahia Ltda	Salvador 220 (Pestana)	R. da Fonte do Boi, 216	41940-360	Rio Vermelho	Salvador / BA	29.623	6º Ofício	Não
MD BA Beach Class Bahia Ltda	Cyano	R. da Fonte do Boi, 216	41940-360	Rio Vermelho	Salvador / BA	29.623	6º Ofício	Não
MD SE Jardins Construções SPE Ltda	Casa Jardins	Av. Doutor José Machado de Souza 420	49.025-740	Jardins	Aracajú / SE	96.857	5º Ofício	Não
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda	Mirante Ruy Carneiro	Avenida Senador Ruy Carneiro	58032-100	Brisamar	João Pessoa / PB	147.765	2º Ofício	Não
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda	Concept Jardins	Av. Doutor José Machado de Souza 440	49.025-740	Jardins	Aracajú / SE	96.858	5º Ofício	Não
MOOD PE Recife Construções SPE Ltda	Mood Aurora	Rua Pedro Afonso, 85	50030-230	Santo Amaro	Recife / PE	92.005	2º RGI	Não
Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda	Mood Parque do Cocó	Rua Vilebaldo Aguiar, 2215	60192-025	Cocó	Fortaleza / CE	26.738	5ª Zona	Não

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	CEP	Bairro	Cidade / Estado	Matrícula	RGI	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Mood Candelária SPE Ltda	Mood Candelária	Rua Des Túlio Bezerra de Melo, Loteamento lote 3ª	59064-585	Candelária	Natal / RN	18.418	3ª CRI	Não
Mood CE PK Quadra 05 Construções Ltda	Mood Fibra QD05	Rua Libaneses lote 01 da Quadra 05. Rua Libaneses lote 02 da Quadra 05. Av Cearenses Lote 01 da Quadra 02	60355-504	Antonio Bezerra	Fortaleza / CE	86.805, 86.815 e 86816	3ºOfício	Não
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda	Mood Rio Mar	Lote 01 , da Quadra XXXII-A do Loteamento Encanta Moça		Pina	Recife / PE	103.487	1º RGI	Não
SPE ainda não foi atribuída	Mood Farolândia	Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1784	49.032-000	Farolândia	Aracajú / SE	430-A e 29.732	5º Ofício	Não
SPE ainda não foi atribuída	Mood Eptácio	Avenida Santa Júlia	58040-451	Torre	João Pessoa / PB	23.662 e 36.296	2º Ofício	Não
Mood Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda	Mood Jacarecica	Rodovia AL-101 Norte,	57039-000	Jacarecica	Maceió / AL	180. 740	1º RGI	Não
Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda	Mood Praia do Futuro	Constituído pela Quadra 49 da Praia Antonio Diogo, medindo 100,00m de frente por 100,00m de fundo			Fortaleza / CE	9.586	5ª Zona	Não

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela acima, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão do Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras convocação e instalação abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento:

Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação ao previsto no artigo 11 da Resolução CVM 17. Para tanto, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora apresentará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a comprovação da Destinação de Recursos, por meio do relatório semestral de destinação de recursos, na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos Documentos Comprobatórios. O Relatório de Verificação acompanhado dos Documentos Comprobatórios deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, em cópia para a Emissora (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada semestre civil, ou (ii) em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI tem a obrigação de verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente mediante a análise dos documentos comprobatórios que comprovem a efetiva destinação dos recursos, nos termos acima.

O Agente Fiduciário dos CRI utilizará como documentos comprobatórios da destinação dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, os Documentos Comprobatórios. Ainda, para fins do acima, o Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo de outros deveres que lhe sejam atribuídos nos Documentos da Oferta, de modo a plenamente atender suas obrigações previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, verificará o preenchimento dos requisitos formais constantes do Relatório de Verificação, bem como (i) dos respectivos arquivos “XML” referentes às notas fiscais emitidas no período; e (ii) dos comprovantes de pagamento emitidos no período.

O Agente Fiduciário dos CRI também poderá analisar e solicitar à Devedora, conforme o caso, outros documentos para a verificação da completude e da ausência de falhas e de defeitos das informações apresentadas pela Devedora em quaisquer documentos relativos à Oferta, observado seu dever de diligência e o quanto exposto na Resolução CVM 17, bem como envidará seus melhores esforços para verificar a suficiência e completude do Relatório de Verificação, pedindo eventuais complementações e esclarecimentos à Devedora, durante toda a vigência das Debêntures e dos CRI.

Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração.

A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

Nas hipóteses acima, os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação de Recursos até Data de Vencimento dos CRI.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

O cronograma indicativo da destinação dos recursos (“Cronograma Indicativo”), encontra-se no Anexo IX deste Prospecto.

Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o Cronograma Indicativo acima, sendo certo que tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das Debêntures.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Imobiliários serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no Cronograma Indicativo acima. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo inserido no item “(d)” acima, sendo certo que tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das Debêntures.

A Devedora declara ter capacidade de alocar todo o montante captado nos Empreendimentos Imobiliários, com base no planejamento existente da Companhia. Informa, ainda, que o imóvel “Othon”, referido na Destinação de Recursos, recebeu o valor de R\$28.319.529,00 (vinte e oito milhões, trezentos e dezenove mil e quinhentos e vinte e nove reais), de outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em notas comerciais emitidas pela Devedora.

Adicionalmente, o cronograma indicativo é feito com base na capacidade da Devedora e de suas Controladas de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por elas aplicados diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários, à construção de imóveis, execução de reforma:

Exercício Social	Montante Utilizado
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R\$169.686.806,17
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$220.395.006,78
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$470.115.262,76
Total	R\$860.197.075,71

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado;

Não aplicável.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas;

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima;

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida;

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou à Devedora e às suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização constante do Anexo III deste Prospecto.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora podem ser afetados adversamente e de forma relevante por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, a imagem e os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser afetados negativamente, impactando adversamente a capacidade destas de adimplir com suas respectivas obrigações decorrentes dos CRI e dos Créditos Imobiliários no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão, conforme o caso, afetando, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Para os efeitos deste Prospecto, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso/negativo” ou “impacto adverso/negativo” sobre a Securitizadora e/ou a Devedora (ou expressões similares), quer se dizer que o risco e/ou incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso/negativo relevante sobre os negócios, atividades, posição financeira, liquidez, a reputação, resultados (incluindo resultados das operações) ou as perspectivas da Securitizadora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje não sejam considerados relevantes, também poderão ter um efeito adverso relevante sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos, não ser pagos tempestivamente ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo:

a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

a.i) Riscos associados ao nível de subordinação

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação entre as Séries.

a.ii) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

a.ii.1) Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliários, créditos financeiros, mercantis, industriais, de energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ações, debêntures, ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreados em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente, por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Caso a Emissora seja declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

a.ii.2) A Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar com suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, conforme o caso, bem como junto aos Titulares dos CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, bem como afetará de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

d) Riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, as quais não possuem quaisquer garantias.

e) Riscos da Oferta

e.i. Risco de não cumprimento das Condições Precedentes e de não exercício da Garantia Firme

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será até 26 de julho de 2024.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 deste Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no Item 14.1 deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores, avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou se Registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjungado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº140/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 107 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.ii. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há qualquer 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.

Além disso, a Oferta adota o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial o artigo 33, parágrafos 10 e 11, da Resolução CVM 60, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em realizar o desinvestimento nos CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o Período de Colocação aplicável à Oferta poderá se estender até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar adversamente a liquidez dos investidores. Dessa forma, o investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, dificultando o desinvestimento nos CRI ou, ainda, resultar em prejuízos financeiros, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.iii. Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.iv. Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

Com base nas últimas informações financeiras disponíveis da Devedora, em 31 de março de 2023 o patrimônio líquido consolidado da Devedora era de R\$1.380.408.663,89 (um bilhão, trezentos e oitenta milhões, quatrocentos e oito mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e nove centavos). É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Debêntures, podendo, conseqüentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.v. Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior**e.vi. A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda**

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares de CRI da Primeira Série quanto os Titulares de CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior**e.vii. Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja, a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete adversamente suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior**e.viii. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. 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 da Remuneração e da Amortização depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.ix. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto adverso na Devedora.

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures, representadas pelas CCI, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto adverso nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, consequentemente, impactará adversamente os investidores dos CRI. Referido rebaixamento também pode ter um impacto adverso financeiro para os Titulares de CRI considerando consequente impacto adverso no preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar adversamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Caso isso ocorra, os investidores que precisarem vender seus CRI no mercado secundário serão adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.x. A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores diversos, internos e/ou externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamento dos CRI

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares dos CRI podem variar, e podem incluir, sem limitação, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou equipamentos, riscos de execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários, dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessárias à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos, depreciação do valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque e outros eventos que possam afetar adversamente as atividades e os negócios da Devedora e de suas controladas e, consequentemente, sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento, o que pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xi. Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá qualquer garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do Regime Fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Debêntures, podendo resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior**e.xii. Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão**

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizer jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior**e.xiii. Risco de liquidação do Patrimônio Separado**

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir, temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior**e.xiv. Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios**

A Securitizadora contratará o Custodiante, que será responsável pela guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xv. Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI da Primeira Série, ou ainda, que a Remuneração dos CRI da Primeira Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI da Primeira Série juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração dos CRI da Primeira Série, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xvi. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos da regulamentação em vigor e da Oferta, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI.

Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que adquirirem fora de circulação. Sendo assim, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá diminuir a quantidade de CRI para os investidores, reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. A falta de liquidez poderá resultar em perdas aos investidores, na medida em que não consigam vender os CRI por eles detidos no mercado secundário, ou consigam vendê-los por preço inferior ao esperado.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série, e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas reduzirá a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xvii. Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora.

Considerando que os Auditores Independentes da Emissora não verificaram a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes deste Prospecto, tais informações podem ser divergentes das informações constantes das respectivas demonstrações/informações financeiras auditadas ou revisadas pelos Auditores Independentes da Emissora. Consequentemente, as demonstrações/informações financeiras da Emissora, para os períodos em referência, constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões, que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi e não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulários de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, constantes neste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora e/ou do Formulário de Referência da Devedora, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, podendo resultar em prejuízo financeiro ao Titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xix. Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Especiais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada adversamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que apodera resultar em impacto adverso para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xx. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Securitizadora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Assim, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão das Debêntures e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelos Coordenadores, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências da Devedora e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxi. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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

A Lei 14.430, estabelece no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da 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. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxii. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxiii. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representadas pelas CCI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas pela Devedora, representadas pela CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares do CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, podendo, por consequência, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxiv. As obrigações da Devedora constantes das Debêntures estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado, o que ocasionará Resgate Antecipado dos CRI.

A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações da Devedora e, uma vez declarado o vencimento antecipado das Debêntures, ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações o que poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda o pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI.

Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, podendo ocasionar prejuízos financeiros sobre o investimento realizado. Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento, podendo ocasionar prejuízos financeiros sobre o investimento realizado.

Para mais informações, favor verificar o item 2.6 da seção “2. Principais Características da Oferta” deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

e.xxv. Risco de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI

Nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Nos termos do Termo de Securitização, também ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total.

Nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, a exclusivo critério da Devedora, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive), na hipótese de amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, nos termos descritos na Escritura de Emissão.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável, em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI ou de Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxvi. Risco de não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Especial, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso a Assembleia Especial não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em se instalando, na forma prevista no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.5 do Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, 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. Portanto, caso a Devedora não aporte os recursos necessários para recomposição do Fundos de Despesas e manutenção dos CRI, a cada ano, existe o risco de os CRI serem resgatados, com a entrega aos Titulares dos CRI das Debêntures emitidas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxvii. Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxviii. Risco Decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série serão feitos com base na Taxa DI ou IPCA, conforme aplicável, divulgado com 1 (um) dia de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI ou IPCA utilizado para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da Primeira Série ou da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI da Primeira Série e aos Titulares dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável, poderá ser menor do que a Taxa DI ou IPCA divulgado nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série ou da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI da Primeira Série e/ou pelos Titulares de CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxix. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxx. Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Não há unidade de entendimento da Receita Federal do Brasil quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI¹, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxi. Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento 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 IV, da Lei 11.033. Alterações na legislação tributária que levem à eliminação da isenção acima mencionada, criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, inciso II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxiii. Risco da originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto por Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures (representadas pelas CCI), que devem atender a determinados critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Debêntures (incluindo a sua subscrição pela Emissora), de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro na junta comercial competente, conforme aplicável) são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição da Escritura de Emissão, existência das Debêntures e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxiv. Risco relacionado ao fato de a presente Oferta estar dispensada de análise prévia

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta Autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor.

Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas respectivas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI, podendo resultar em prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxv. Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Nos termos da Escritura de Emissão, no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série (“Taxa Substitutiva IPCA”), parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. Tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizados, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização relativas às Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior da taxa/índice de que seria aplicável.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série pela Devedora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, (b) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares do CRI Segunda Série deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou (ii) em outro prazo que venha ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização relativas às Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxvi. Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos da Escritura de Emissão, no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente (“Taxa Substitutiva DI”), até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da Primeira Série quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a conta do final do prazo de 10 (dez) Dias úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Especial dos Titulares de CRI da Primeira Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Primeira Série, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da Primeira Série deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial da Primeira Série, a referida Assembleia Especial da Primeira Série não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares de CRI da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Emissora, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial dos Titulares de CRI da Primeira Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série nesta situação será a última Taxa DI disponível.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares dos CRI da Primeira Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxvii. Riscos relacionados ao procedimento de verificação da destinação dos recursos pela Devedora

No âmbito da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora, será realizado, pelo Agente Fiduciário dos CRI, um procedimento de verificação dos Documentos Comprobatórios a serem apresentados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI. A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxviii. Risco Inerente aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

e.xxxix. Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da Oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, dolo, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que comprovado em devido processo legal e sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xl. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xli. Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou dos Coordenadores, poderão ser adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xlii. O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 19.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados imobiliários há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Debêntures e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xliii. Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretriz a legislação em vigor. 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 financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI e/ou das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xliv. Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira

Em 24 de fevereiro de 2022, o exército russo invadiu o território ucraniano, sendo considerado um dos maiores conflitos armados da atualidade na Europa. Tal conflito afeta diretamente a capacidade de importação dos principais produtos adquiridos pelo Brasil do Leste Europeu. Assim, a maior inflação resultante do conflito armado pode influenciar no preço de combustíveis fósseis, encarecendo a matéria prima e custos logísticos da Devedora.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, o primeiro-ministro de Israel, Benjamim Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Recentemente, esse conflito tomou proporções maiores, com novos ataques envolvendo o Hamas e Israel. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da Devedora.

Tais conflitos poderiam ensejar uma valorização do dólar, acarretando possíveis impactos adversos à Devedora, principalmente em decorrência do potencial aumento de custos. Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos, bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

f.i. A Securitizadora depende do registro de Securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de direitos creditórios do agronegócio, imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e emissão de certificados de recebíveis imobiliários e demais valores mobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis e, por consequência, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

f.ii. A Administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Securitizadora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso na Securitizadora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI e, por consequência, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

f.iii. Não aquisição de direitos creditórios

A Securitizadora não possui a capacidade de originar direitos creditórios para securitização, sendo suas emissões realizadas com direitos creditórios originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de direitos creditórios é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e por impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e, por consequência, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

f.iv. Prestadores de serviços dos CRI

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderia afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Ademais, os prestadores de serviço contratados poderão ter relações comerciais com a Emissora e serem remuneradas pela Emissora pelos serviços prestados em relação à Oferta, podendo, ainda, ser remunerados por quaisquer outros serviços prestados e/ou que venham a prestar. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora e os prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses e prejudicar procedimentos necessários para a Emissão, afetando adversamente os CRI e os retornos esperados pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f.v. Riscos associados à guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios

A Emissora contratará o Custodiante para a guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com os termos em que foi contratado, o que poderá acarretar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI. O Custodiante tem obrigação de permitir à Emissora livre acesso a essa documentação, sendo que, se por qualquer motivo, o Custodiante não cumprir tal obrigação, poderá ser prejudicada a verificação da regularidade da referida documentação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vi. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI. Ademais, ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vii. Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g) Riscos da Devedora

g.i. Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e a de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às suas tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetando suas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda, a Devedora poderá sofrer prejuízos substanciais.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA).

Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Por fim, o cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre a Devedora, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

g.ii. A Devedora está sujeita à extensa regulamentação ambiental e caso ela ou suas controladas não observem a regulamentação aplicável ou fiquem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os seus negócios poderão ser prejudicados.

A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir 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 seus resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

g.iii. As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem sujeitá-la a obrigações ambientais adicionais

As suas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, poderá ser responsabilizada pela remediação e monitoramento de áreas contaminadas, incluindo a remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, respondendo por todos os custos envolvidos. A Devedora, ao adquirir uma propriedade ou ao fazer uso de um imóvel que apresenta passivo ambiental assume automaticamente a responsabilidade pela reparação do dano, por se tratar de obrigação *propter rem*.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. Caso a Devedora ou alguma de suas subsidiárias cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Em situações em que a Devedora é parte em inquéritos civis ou Ações Civis Públicas (ACPs), poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos Ambientais (TCA) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas e sujeita a penalidades, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora do dano ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento dos danos causados ao meio ambiente. Nessa situação, acionistas e diretores podem ser pessoalmente responsáveis por recuperar os danos ambientais causados.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e eventuais contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, sua imagem, seus resultados operacionais e sua atual situação financeira e, consequentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

g.iv. A Devedora estar sujeita a elevação no preço dos insumos por ajustes em diversos índices, o que pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos

Os insumos utilizados em nosso processo construtivo representam aproximadamente 40% dos custos e por isso oscilações de preços podem afetar a margem dos empreendimentos. Nos últimos anos houve um aumento nos custos dos insumos utilizados na construção. Parte desses aumentos ainda é reflexo da pandemia do Covid-19, houve uma desorganização da cadeia produtiva devido a desabastecimento e escassez em diversos setores. Um outro fator para o aumento no custo dos insumos e aumento de preço de algumas commodities. O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), demonstrou que na análise comparativa de janeiro/20 a janeiro/22, o custo com materiais e equipamentos, em dois anos, subiu 50,04%. No monitoramento do CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), no ano de 2022, os insumos que mais contribuíram para a elevação do custo com materiais e equipamentos foram: elevador (+1,76%), massa de concreto (+2,61%), argamassa (+2,78%), cimento (+1,72%) e metais para instalações hidráulicas.

E apesar de termos como prática de negociação com fornecedores fixando preços por determinados períodos e pelo fato de existir uma concentração de compras (aproximadamente 82% - 2022), com fornecedores locais, ou seja, nas regiões em que atuamos, contribui para um menor impacto as operações da Devedora, pode não ser suficiente para nos proteger em um cenário de incremento nos custos e diminuir sua lucratividade, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g.v. A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados

A Devedora permite que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, geralmente, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados. Na hipótese de distrato ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a empresa tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Devedora poderão ser impactados, e, consequentemente afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g.vi. O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito

Uma das estratégias da Devedora é operar com empreendimentos, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, ou ainda ocasionar em inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não tem recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g.vii. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

A Devedora é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente, afetando a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.viii. As instituições financeiras têm criado linhas de crédito verde como forma de incentivar as empresas em medidas para aumento da eficiência energética e hídrica, consumo consciente de recursos naturais e adequação as mudanças climáticas

No Brasil já existem instituições financeiras que oferecem linhas de crédito mais atrativas para financiamento a produção de empreendimentos imobiliários comprometidos com a proteção contra riscos ambientais e sociais e projetos relevantes para o clima. E para atestar que o crédito será utilizado em empreendimentos com responsabilidade ambiental, as instituições financeiras condicionam a liberação do crédito ao credenciamento de certificações sustentáveis disponíveis no mercado. As certificações conferem credibilidade as empresas, além de assegurar que os empreendimentos foram desenvolvidos e construídos nos mais altos padrões de sustentabilidade, com maior desempenho ambiental e social. Por ser uma iniciativa ainda em desenvolvimento, há uma diversidade de certificações no mercado e isso implica em níveis de exigências que para serem atendidas podem aumentar o custo de construção e diminuir a rentabilidade.

Não há como garantir que a Devedora conseguirá obter referidas linhas de crédito verde para financiar suas atividades ou mesmo atender aos critérios legais, regulamentares e/ou adotados por tais instituições para concessão de empréstimos considerados como “verde”. Assim, a Devedora será obrigada a recorrer a outros métodos tradicionais de captação com taxas não tão atrativas como as de linhas de crédito “verde”, o que resultará em maior endividamento e impacto em sua situação financeira, afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

g.ix. As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades, podendo novas leis ou regulamentos ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos na instalação e operação de empreendimentos, bem como podem fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

g.x. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliário, construção e venda de imóveis

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Devedora poderá ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Devedora é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- a Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;

- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Devedora antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a sua incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações; e
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

A Devedora também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que foram concedidos para minimizar seu risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Devedora ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a sua condição financeira e o resultado de suas operações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- g.xi. A Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações das SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Isso se dá quando as SPEs deixar de cumprir com suas obrigações legais**

De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia de SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações delas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Tal responsabilização poderá afetar a Devedora incluindo no caso de investimentos da Devedora em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras, caso em que a Devedora está sujeita ao risco de seus sócios em tais SPEs enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- g.xii. Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora**

A Devedora está sujeita a ataques cibernéticos com o objetivo de invadir e/ou obter informações de clientes e/ou da Devedora. Os ataques podem ocorrer devido a infiltrações nos sistemas tecnológicos da Devedora, motivadas por aberturas (intencionais ou acidentais) que tornam os sistemas suscetíveis a vírus (*malwares*), trazendo acessos não autorizados, perdas de informações, indisponibilidade e interrupções de serviços.

Com o avanço cada vez mais célere das tecnologias cibernéticas, atores mal-intencionados podem se utilizar de técnicas de engenharia social ao seu favor para penetrar defesas internas de cibersegurança, obter acessos não autorizados, e explorar todas as vulnerabilidades, podendo tornar a Devedora mais sujeita a fraude e furtos. Pessoas não autorizadas podem obter acesso a nossa infraestrutura de sistemas por diversos meios, como, indução dos nossos colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros, para disponibilizar nomes de usuários e senha para assim invadir. Estes atores podem estar munidos grandes recursos financeiros e tecnológicos vastos, tornando ainda mais difícil a detecção e recuperação dos danos causados pela invasão, além disso, podem ser criminosos localizados nacionalmente ou internacionalmente. Adicionalmente, mudanças sistêmicas ocorrem no cotidiano das grandes companhias, e tais ações podem, de maneira temporária, trazer vulnerabilidades à incidentes cibernéticos.

O banco de dados da Devedora tem informações confidenciais e sigilosas, incluindo dados pessoais, informações financeiras, informações comerciais pertinentes ao negócio, fornecedores e clientes. Caso o banco de dados seja acessado indevidamente, as informações podem ser acessadas, alteradas, confiscadas, destruídas ou inacessíveis. Qualquer violação de segurança que envolva apropriação indevida, perda ou outra divulgação ou uso não autorizado de informações confidenciais de nossos fornecedores, clientes ou outros, seja por nós ou por um terceiro, pode (i) nos submeter a penalidades cíveis e criminais, (ii) causar um impacto negativo na nossa reputação ou (iii) nos expor a responsabilização perante nossos fornecedores, clientes, outros terceiros ou autoridades governamentais.

A Devedora deve investir em treinamentos contínuos de cibersegurança e atualizações frequentes dos sistemas para melhorar as defesas dos sistemas e minimizar os riscos de perdas de informações dos seus clientes, propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis e/ou indisponibilidade de serviços, podendo afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora.

Ainda que o incidente cibernético seja evitado e/ou corrigido, se faz necessário o uso de recursos para tal, e a TI pode ter de tomar medidas que afetem a satisfação do cliente, afetando a imagem e reputação da Devedora, o que poderá impactar resultados futuros da Devedora, incluindo em suas finanças e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.xiii. A necessidade de mão de obra para construção dos empreendimentos

A Devedora poderá sofrer o efeito da redução da mão de obra qualificada nos canteiros de obra. Segundo dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED, o Brasil encerrou o ano de 2023 com 158,9 mil contratações para o setor de construção civil, número que vem caindo se comparado a períodos anteriores. Atualmente o país tem 2,6 milhões de pessoas trabalhando diretamente na área, 19% (3,2 milhões) menos em relação a 2010.

As pesquisas demonstram tendência do envelhecimento da mão de obra e crescimento da população acima de 40 anos, devido à redução na entrada de jovens no setor. A pesquisa nacional da Sondagem da Construção realizada pela FGV em fevereiro 2023 aponta que 25,7% dos empresários do setor se mostram preocupados com a escassez de mão de obra qualificada no país. Outro levantamento realizado pela SidusCon-SP, com quase 800 mil profissionais da construção civil em 22 Estados, demonstra que entre 2016 e 2023 a média da faixa etária dos profissionais subiu de 38 anos para 41 anos.

Dessa forma, cada vez mais será necessário o investimento em formação de mão de obra qualificada nos canteiros e investimentos em novas tecnologias construtivas para mitigar o risco de escassez de mão de obras, o que poderá acarretar maiores gastos financeiros à Devedora, não sendo possível garantir que a Devedora terá recursos suficientes para investir em novas tecnológicas. Tal fato poderá afetar seus resultados operacionais e financeiros e, por consequência sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

g.xiv. A Devedora poderá não ser capaz de detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei 8.429 e à Lei 12.846. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os seus resultados e sua reputação.

Ademais, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei 8.429 e à Lei 12.846 ou a outras leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, o que poderá afetar a capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

g.xv. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de recessão no mercado imobiliário.

Além disso, nossos concorrentes podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que acreditamos que possam ser gerenciados com prudência. Podemos enfrentar a concorrência por oportunidades de aquisição de outros investidores, particularmente aqueles que desejam incorrer em mais alavancagem, e essa competição pode nos afetar adversamente, sujeitando-nos a certos riscos. Incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição. Se não conseguirmos adquirir propriedades adicionais com sucesso, nossa capacidade de expandir nossos negócios poderá ser afetada adversamente.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de nossos concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos por meio dos sistemas de leilão e adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira serão afetados adversamente, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

g.xvi. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao Capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. A referida lei visa a, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes dos International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Por conseguinte, a administração da Devedora, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora, uma vez que reconhece a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

g.xvii. O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não apresentar condições satisfatórias

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades. A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que ele terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os resultados operacionais e sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.xviii. A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetá-la adversamente

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos e/ou estabelecer parcerias a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. Adicionalmente, outros fatores como alterações na legislação, ou eventos adversos, como pandemias ou guerras, que resultam em aumento de custos não orçados, atrasos nos lançamentos dos produtos imobiliários e/ou de construção, potencialmente diminuindo as receitas da Devedora.

A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetar adversamente seus negócios e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.xix. A Devedora é uma holding e depende de recursos disponibilizados por suas subsidiárias para obter fluxo de caixa. A Devedora não pode assegurar que esses recursos serão disponibilizados a ela, o que pode reduzir a sua disponibilidade de caixa.

A Devedora tem participação direta e indireta em diversas sociedades de propósito específico (“SPEs”) no setor imobiliário. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras existentes depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias. A maioria das subsidiárias são SPEs que foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros. As SPEs somente podem pagar dividendos após o pagamento integral das suas obrigações devidas e se seus sócios assim decidirem.

Assim, não há garantia de que tais recursos oriundos das SPEs serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras, afetando adversamente a sua disponibilidade de caixa, bem como, um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.xx. Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora e suas Controladas, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros para cuja construção a Devedora tenha sido contratada, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos

A Devedora está sujeita a falhas ou atrasos na execução dos seus empreendimentos em decorrência de fatores diversos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora, ressaltam-se:

- defeitos, imperfeições, lapsos graves de construção;
- escassez e/ou aumento de custos de materiais/suprimentos;
- queda de produtividade;
- imperfeições nos terrenos;
- a ocorrência de custos acima do orçado;
- dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessárias à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos;
- a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas; • condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios;
- atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou equipamentos;
- acidentes variados;
- questões trabalhistas, como greves e paralisações;
- imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, bem como a obtenção e renovação de licenças e autorizações ambientais;
- a possibilidade de exigências serem formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento;
- a possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas;
- entraves com as contratadas e subcontratadas;
- questionamento de proprietários de imóveis vizinhos;
- escassez ou não qualificação da mão-de-obra para execução dos projetos;
- a eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis; e
- o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

O atraso na conclusão dos seus empreendimentos imobiliários ou, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, poderão resultar em processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar sua reputação como prestadora de serviços de construção. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora.

A Devedora não pode assegurar que conseguirá obter e/ou renovar suas licenças, outorgas e autorizações de forma tempestiva. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma adversa, afetando a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.xxi. A Devedora possui um número limitado de fornecedores críticos o que pode implicar em aumento de custos e atrasos nas entregas

Alguns insumos são essenciais para a execução dos projetos, como alumínio, aço ou até mesmo elevadores. Estes itens têm uma cadeia limitada de fornecedores o que traz o risco de dependência de um número pequeno de fornecedores e implica na capacidade deles nos atenderem e na baixa margem de negociação de preços. Adicionalmente, pode haver riscos de determinados fornecedores apresentarem itens de qualidade inferior, o que poderia causar durabilidade reduzida.

As consequências que podem ser são risco de não atendimento dos prazos, aumento dos custos por empreendimento e impactos na imagem e reputação da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxii. A Devedora pode ter cursos adicionais não previstos e alteração de orçamentos dos empreendimentos em fase de construção

Diversos fatores impactam no custo de produção dos empreendimentos, como matérias-primas e fornecimentos de serviços. Além destes, a Devedora sofre influência de custos adicionais que ultrapassam o orçamento planejado, como aumento de custo de mão de obra, redução da produtividade nos canteiros, e demais fatores adversos que não estão sob o controle direto da Devedora, como fatores climáticos, ambientais, sociais, econômicos e políticos. Adicionalmente dentre os riscos relacionados ao aumento de custos de projetos estão as etapas de regularização dos projetos junto as prefeituras das praças em que a Devedora atua, a necessidade de obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções.

Tais riscos podem resultar na possibilidade da necessidade de adiantamento de recursos para cobrir custos acima do orçado e/ou de a Devedora incorrer no início de geração de receitas. Estes fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa e, consequentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxiii. A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora poderá ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro.

Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira e, consequentemente poderá afetar a capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxiv. Pelo fato de a receita da Devedora ser reconhecida de acordo com a evolução financeira da obra (Percentage of Completion, “PoC”), eventuais ajustes em projetos do segmento de incorporação podem afetar a receita e lucro já apurados

A receita de venda das unidades é reconhecida com base no método PoC, ou seja, a receita de venda dos empreendimentos é reconhecida conforme os custos de construção são incorridos. As estimativas de receita e custo são revisadas regularmente conforme o progresso da obra e, com base nos custos incorridos a Devedora reconhece a receita contratual no período estimado. Nesse sentido, eventuais ajustes aos projetos da Devedora podem afetar a receita e lucro da Devedora já apurados. Tal risco é ainda mais relevante com relação a grandes empreendimentos da Devedora voltados ao segmento de média renda, que historicamente apresentam um risco comercial elevado, o que pode acarretar um acúmulo de estoque das unidades imobiliárias. A partir da finalização da construção, tal estoque começa a gerar custos relacionados ao pagamento de IPTU afetando os valores de custo e lucro anteriormente estimados pela Devedora. Nesse caso, tais ajustes irão gerar contas de crédito/débito contra o lucro no período de revisão o que poderá impactar os resultados futuros da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxv. A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os negócios da Devedora

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação aplicável perante as autoridades governamentais competentes, tais como a regulamentação ambiental e urbanística. A obtenção dessas licenças, autorizações e alvarás está sujeita à apreciação dos projetos pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais diversos, tais como o Ministério Público e as agências ambientais. A não obtenção, atrasos, suspensão ou revogação dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento definitivo da implementação e funcionamento dos empreendimentos da Devedora o que poderá causar impacto negativo em sua imagem, atividades e negócios, podendo afetar também os seus negócios e resultados financeiros e operacionais e, consequentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxvi. O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência de alterações no zoneamento e/ou condições econômicas, regulatórias e de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque e/ou adquiridos impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxvii. Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou de terceiros para cuja construção tenhamos sido contratados poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

A Devedora adquire de terceiros materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos, além de terceirizar parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa depende de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora. Em caso dessas falhas sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou contratantes uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

Além disso, o atraso ou falta de pagamento, pela Devedora, de seus fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras da Devedora, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de potenciais distratos de unidades vendidas, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais e substanciais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para a Devedora e, consequentemente afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g.xxviii. A Devedora pode não conseguir executar integralmente a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais

A Devedora vem expandindo as atividades na região em que atua, como por exemplo a expansão para as praças de João Pessoa e Aracaju. A capacidade de executar a sua estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos.

Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a sua estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora, afetando a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxix. Um dos modelos de negócio de empreendimentos imobiliários desenvolvido pela Devedora pode ser interpretado como uma forma atípica de desenvolvimento do modelo previsto na legislação aplicável, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora

Um dos modelos de negócio da Devedora, o de condomínio mediante “construção por administração”, é caracterizado pela celebração de escritura pública de Instituição de Condomínio Edifício e Convenção de Condomínio, devidamente registrada perante a respectiva matrícula imobiliária. Contudo, este modelo foi alvo de questionamentos pelas autoridades competentes, o que resultou na celebração de dois Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”), o TAC no 060/10- 16, emitido pelo Ministério Público do Estado de Pernambuco (“TAC nº 060/10-16”), e o TAC no 067/2019, emitido pelo Ministério Público do Estado da Bahia (“TAC nº 067/2019”), pela Devedora, que estabeleceu critérios objetivos para prática do seu modelo de negócio e que pode vir a ser alvo de novos questionamentos e/ou contestação por parte das autoridades competentes, cujos resultados podem ser desfavoráveis aos negócios e resultados da Devedora. Logo, a imposição de restrições e decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos, conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e resultados.

Ademais, a Devedora poderá sofrer, nesta modalidade de negócio, a imposição das penalidades previstas no TAC nº 060/10-16 e no TAC nº 067/2019, atrasos na execução de seus empreendimentos, inadimplência de seus condôminos que afetem seu cronograma de obras e responsabilidades pelo modelo escolhido. O que poderá impactar resultados futuros da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxx. A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), que entrou em vigor no mês de agosto de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base e até suspensão de tratamento de dados, o que poderá impedir a Devedora de desenvolver suas atividades regularmente e/ou afetar negativamente sua reputação e seus resultados financeiros e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxi. A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em transações com partes relacionadas.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, principalmente relacionadas a venda de imóveis a executivos. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxii. A Devedora e seus Auditores Independentes podem identificar deficiências significativas nos controles internos da Devedora e, se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Devedora podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram identificadas deficiências de controle interno classificadas como “Recomendações de Controle” (“Deficiência moderada”). As deficiências controles internos estavam associados a aspectos contábeis, tributários e de tecnologia.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Devedora poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Devedora, poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, seus resultados operacionais, bem como a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxiii. Os contratos financeiros da Devedora contam com cláusulas restritivas (*covenants* financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses *covenants* pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora por meios de tais contratos financeiros

A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras da Devedora ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de qualquer outra importância previstas nos referidos contratos.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora não cumpra com os *covenants* operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora não seja capaz de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.

O vencimento antecipado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxiv. A perda de membros da alta administração da Devedora, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoas para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora

A capacidade da Devedora de manter posição competitiva depende, em larga escala, dos serviços da sua alta administração. Essas pessoas não estão sujeitas ao contrato de trabalho de longo prazo ou de não concorrência. Além disso, os membros da alta administração podem se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista. Além disso, podem ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora.

Assim, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em manter e atrair pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo de seu crescimento. A perda de membros da sua alta administração ou a incapacidade de atrair novos talentos para integrá-la pode afetar negativamente o desempenho financeiro e operacional da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxv. A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A utilização de mão-de-obra terceirizada, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas controladas, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxvi. Risco de responsabilidade solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a imagem da Devedora poderão ser adversamente afetados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.xxxvii. Pleitos ou reclamações dos moradores ou comunidades situadas no entorno dos locais onde a Devedora desenvolve suas atividades podem ter efeitos adversos sobre os seus negócios ou reputação

Os moradores ou as comunidades situadas no entorno dos locais onde a Devedora, através de empresas controladas e coligadas, desenvolve suas atividades são stakeholders relevantes. Eventualmente, os moradores ou as comunidades podem ter pleitos ou reclamações perante a Devedora, controladas e coligadas e caso entendam que as suas atividades possam estar prejudicando a sua saúde ou bem-estar. Caso a Devedora não tenha sucesso em adequadamente gerenciar tais pleitos ou recomendações, é possível que eles sejam direcionados às autoridades ambientais ou, ainda, sejam objeto de processos judiciais ou administrativos, o que pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, além de sua imagem, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g.xxxviii. Paralisações das operações ou greve dos colaboradores nos canteiros

Os colaboradores dos canteiros são representados por forças sindicais, com cobertura de negociação coletiva e acordos trabalhistas periódicos nos prazos estabelecidos pela lei e nos acordos aplicáveis. As greves e/ou paralisações podem ocorrer e nesse caso geram interrupções na produção, recebimento de insumos e fornecimento de serviços de terceiros gerando impacto relevante nos custos, imagem e reputação da Devedora, o que pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, além de sua imagem, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g.xxxix. Incêndios ou outros desastres naturais podem afetar as instalações da Devedora e a sua estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Devedora. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos seus empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos seus custos, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g.xl. Devido ao papel relevante do setor da construção civil e incorporação imobiliária estamos suscetíveis a regulações no processo de mitigação das mudanças climática

O Brasil, assim como outros países aderiram ao Acordo de Paris em 2015, um tratado mundial que tem como objetivo a neutralidade climática. E em 2022, houve a publicação do Decreto Federal nº11.075, estipulando a diversos setores da economia a criação de Planos Setoriais para redução das emissões dos Gases de Efeito Estufa, inclusive o setor da Construção Civil. E caso não haja um posicionamento setorial, as metas de redução serão definidas pelo governo o que pode impactar a operação da Devedora, e consequentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g.xli. Os impactos relacionados a mudanças climáticas, podem gerar riscos físicos, de transição entre outros

As mudanças climáticas geram riscos e oportunidades financeiras que podem ser relacionados a riscos físicos e de transição. Os riscos físicos se relacionam aos que podem trazer prejuízos e/ou danos mais agudos na Devedora.

Os padrões globais de precipitação vêm tendo mudanças constantes com o passar do tempo, e o Brasil apresenta variações que geram danos anualmente, sejam por grandes alagamentos ou fortes períodos de secas em algumas regiões. Estas mudanças produzem forte impacto em toda a cadeia de suprimentos e logística, afetando a distribuição dos nossos fornecedores produção interna devido a interrupção ou atraso das operações.

Adicionalmente, a forte dependência das hidrelétricas como principal matriz energética no Brasil sofre forte influência dos períodos de escassez de chuvas, abaixando os níveis dos reservatórios das usinas. Tal fenômeno é acompanhado de aumento das tarifas por parte das concessionárias autorizado pelo governo federal como medida para incentivar redução de consumo da energia elétrica impactando diretamente em aumento de custos operacionais com energia. Além disso haver aumento de custo e redução de receitas devido a impactos negativos sobre colaboradores, clientes e fornecedores.

Alguns dos impactos relacionados aos riscos de transição, são:

- Escassez de insumos e matérias-primas gerando restrições, interrupções da produção e aumento de custos;
- Precipitação em excesso pode atrapalhar a execução do cronograma de obras;
- Investimentos em tecnologias construtivas mais sustentáveis, mudanças ou adaptações em toda cadeia produtiva e aumento de custos com a cadeia de suprimentos pelo mesmo fator;
- Novas regulamentações devido à emissão de carbono, podendo impactar em aumento de custos por empreendimento.

A Devedora pode ser afetada devido a influência, também, de riscos de transição, que são aqueles relacionados a exigências de mitigação e adaptação da operação para uma economia de baixa emissão de carbono. Estes riscos impactam a imagem, reputação e conformidade da Devedora, o que poderá impactar a operação da Devedora, e consequentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

h.i. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes do Governo Federal que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevêê-las. Os negócios da Devedora, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Dessa maneira, essas incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente as atividades, condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Devedora, impactando adversamente o desempenho financeiro do CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos do CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

h.ii. A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda de valores mobiliários, incluindo os CRI

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

h.iii. Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Estabilidade Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, as quatro maiores instituições financeiras do Brasil –Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú – concentram 92,3% das operações de crédito no país no segmento bancário, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços.

Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. O custo de captação da Devedora ou de seus clientes pode aumentar reduzindo a margem da Devedora e o poder aquisitivo de seus clientes, o que poderá afetar a capacidade de pagamento pela Devedora das Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

h.iv. Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o mercado brasileiro registrou um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal (e ações judiciais delas resultantes), relacionadas a supostos crimes de corrupção. Tais investigações e ações judiciais impactaram a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, enfrentaram acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras.

A Emissora e a Devedora não podem prever se as investigações e ações judiciais mencionadas acima ainda trarão reflexos no mercado doméstico, tampouco se irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica. Adicionalmente, a Emissora e a Devedora não podem prever se novas alegações contra funcionários, ex-funcionários, executivos e ex-executivos do Governo Federal e/ou companhias públicas e/ou privadas surgirão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

h.v. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Devedora

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Brasil adota um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros interna, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Devedora, por conta da retração no consumo e do aumento dos seus custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas da Devedora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais, o que também pode impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma adversa. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Abaixo, o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta (“Cronograma da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação deste Prospecto Preliminar Divulgação da Lâmina da Oferta	17/06/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	18/06/2024
3.	Início do Período de Reserva	25/06/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/07/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	15/07/2024
6.	Divulgação do resultado Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/07/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	17/07/2024
8.	Procedimento de Alocação	18/07/2024
9.	Data de Liquidação dos CRI	18/07/2024
10.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	31/01/2025

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Suspensão e Cancelamento da Oferta na SRE poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A SRE deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a trinta dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo referido prazo, sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentaram, a SRE poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta (submetida ao rito de registro automático) não depende de aprovação prévia da SRE

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os parágrafos 4º e 5º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data do registro da Oferta ou até a data da liquidação da Oferta, conforme aplicável, os Coordenadores, individualmente ou em conjunto, poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta; ou (b) caso o Registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do Registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os Potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Pedido de Reserva ou ordem de investimento de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de cinco Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de cinco Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de cinco Dias Úteis contados da data do cancelamento ou revogação da Oferta, conforme o caso.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas.

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; **(iii)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não sejam consideradas Pessoas Vinculadas; e **(iv)** que as Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar (a) deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, a serem disponibilizados ao mercado quando da divulgação do Aviso ao Mercado, e (b) do Prospecto Definitivo, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que todos os documentos acima mencionados serão disponibilizados nos Meios de Divulgação.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Público-Alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais seja, Investidores Qualificados, sendo que, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a revenda dos CRI no mercado secundário somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“Oferta a Mercado”).

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas as Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão divulgados pela Emissora e pelos Coordenadores nas suas respectivas páginas da rede mundial de computadores em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

Intenções de Investimento

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, previstas neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como “Pessoa Vinculada”; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar deste Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

OS COORDENADORES RECOMENDAM AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como investidor qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a Primeira Data de Integralização dos CRI; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto no Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertadas, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

OS COORDENADORES ALERTAM QUE OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Critério de Colocação

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o valor total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

Os CRI serão subscritos no mercado primário e serão integralizados pelo Preço de Integralização, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização dos CRI da Primeira Série, em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da Primeira Série; e (b) em caso de integralização dos CRI da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da Segunda Série (exclusive) (“Preço de Integralização”). Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI nos Dias Úteis subsequentes.

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, nos termos descritos no Termo de Securitização conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI, e (ii) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização dos CRI, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário dos CRI e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada das comissões dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. O ágio ou deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando às seguintes: (i) alteração da taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE e/ou na Taxa DI; ou (iv) ausência ou excesso de demanda pelos CRI, conforme verificado pelos Coordenadores.

Prazo Máximo de Distribuição

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3, observados os procedimentos da B3 ou por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente na conta corrente de titularidade da Emissora informada no âmbito do Contrato de Distribuição.

A transferência pela Emissora à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada em cada Data de Integralização dos CRI, caso os recursos sejam pagos pelos Investidores até as 16:00 (dezois horas) de tal data, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso após tal hora, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Encerramento da Oferta

Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

Os Coordenadores prestarão à Emissora serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE AS CONDIÇÕES DA DESTINAÇÃO DA OFERTA, DO REGIME DE DISTRIBUIÇÃO E DA DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, VEJA OS ITENS 8.4 E 8.5 DA SEÇÃO “8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA”, NAS PÁGINAS 69 E 70 DESTE PROSPECTO, RESPECTIVAMENTE.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI são destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “b” da Resolução CVM 160, aos Investidores. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) a qualquer momento a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, entre investidores profissionais e qualificados; e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial o artigo 33, parágrafos 10 e 11, da Resolução CVM 60, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários subscritos ou adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro apresenta baixa liquidez; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário, bem como não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação; e (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou não tenham acesso à consultoria especializada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 22 E SEGUINTE 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.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(iii)** os Investidores que já tiveram aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Crítérios de Restituição”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada a divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização o Prospecto Definitivo, no caso do item “(i)” acima; ou **(b)** até o 5º (quinta) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item “(ii)” acima, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar a aceitação. Se o Investidor revogar a aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido valor será devolvido de acordo com os Crítérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto.

Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção **“14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução”** na página 107 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social de da legislação aplicável, de forma genérica, de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião de diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4 e publicada no “Gazeta de São Paulo”, em 25 de outubro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

A emissão das Debêntures, bem como sua vinculação aos CRI, e a assinatura dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte, foram celebrados com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de junho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, e o estatuto social da Devedora, cuja ata será publicada no jornal “*Jornal Folha de Pernambuco*” e foi protocolada para registro na JUCEPE, em 14 de junho de 2024, sob o nº 24/892303-0 (“Ato Societário da Devedora”).

8.4. Regime de distribuição

De acordo com o Plano de Distribuição descrito acima e desde que cumpridas as Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição (ou renunciadas por parte dos Coordenadores, a seu exclusivo critério), os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores, no montante equivalente ao Valor Total da Emissão, em regime de garantia firme de colocação, na proporção e nos valores estabelecidos abaixo, de forma individual e não solidária, observado que, caso os Coordenadores exerçam a garantia firme de colocação, seu exercício se dará sobre o saldo de CRI não distribuídos, na proporção descrita abaixo e limitado ao volume indicado abaixo. A alocação dos CRI a serem integralizados em razão da garantia firme será realizada em qualquer das Séries, a exclusivo critério individual de cada um dos Coordenadores, e será exercido na Taxa Teto da(s) respectiva(s) Série(s) escolhida(s) (“Garantia Firme”).

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será até 26 de julho de 2024, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores, até tal data e não houver demanda para os CRI correspondentes ao Valor Total da Emissão.

Coordenadores	Volume limite de cada Coordenador:	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador:
XP	R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	60,00%
Itaú BBA	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)	40,00%
Total dos Coordenadores	R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	100,00% (cem por cento)

Para mais informações sobre o regime de distribuição, veja os itens 5.1 “(b)” da Seção “5. Cronograma” e 14.1 da Seção “14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários”, nas páginas 59 e 107 deste Prospecto, respectivamente.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Coleta de Intenções de Investimento: Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI, observada a Taxa Teto de cada Série, e, consequentemente, a taxa final da remuneração aplicável a cada uma das séries das Debêntures; (ii) o número de Séries da Emissão dos CRI e, consequentemente, o número de série das Debêntures, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida; e (iii) a quantidade de CRI alocada em cada Série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, sem que haja valor mínimo ou máximo para qualquer das Séries e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada série de emissão das Debêntures.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) este Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do item “(iv)” acima;

(vi) para apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido o Valor Total da Emissão;

(vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;

(viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa-Teto para cada série, a qual é divulgada ao mercado neste Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Para mais informações sobre a dinâmica de coleta de intenções de investimento, veja os itens 5.1 “(b)” da Seção “5. Cronograma” e 8.5 da Seção “8. Outras Características da Oferta”, nas páginas 59 e 70 deste Prospecto, respectivamente.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e a Devedora, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

Apesar da recomendação dos Coordenadores, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor da Oferta no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que não será admitido o acréscimo, a remoção ou a substituição dos Créditos Imobiliários.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não aplicável, tendo em vista que não foram e nem serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussória, sobre os CRI ou sobre Créditos Imobiliários, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. 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 suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Do mesmo modo, as Debêntures não contarão com qualquer tipo de garantia, seja real ou fidejussória.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que não há instrumentos derivativos estruturados pela Emissora ou em favor da Emissora, que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI. Além disso, a Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Os recursos do Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, devendo ser aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, em (i) certificados de depósitos bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. Correrão por conta do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) Número de direitos creditórios adquiridos e valor total

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e decorrentes das Debêntures, representadas pelas CCI. O valor total de emissão das Debêntures será de R\$250.000.000,00, na Data de Emissão das Debêntures. O valor e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais serão formalizados por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 3.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Prospecto.

Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 3.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Prospecto.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada na outra séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que **(i)** não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as tais séries, observado o Valor Total da Emissão; e **(ii)** em qualquer dos casos, qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

As Debêntures serão subscritas no mercado primário e serão integralizadas pelo Preço de Integralização das Debêntures, à vista, em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização das Debêntures posteriores à primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização das Debêntures posteriores à primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive), conforme estabelecido na Escritura de Emissão.

As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, de comum acordo entre a Emissora e os Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.

b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série”):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“k” = número inteiro de 1 até n;

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo ‘n’ um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, ‘NI_k’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI_k no mês anterior ao mês ‘k’;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo ‘dup’ um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Aniversário após a 1ª integralização, o “dup” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, “dut” será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como “Data de Aniversário” todo o dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivos.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários das Debêntures da Segunda Série consecutivas;

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste na Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{360}{365}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

“NI_{kp}” = corresponde ao número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

“NI_{k-1}” = conforme definido acima; e

“Projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Teto da Primeira Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

onde:

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

“VN_e” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

“FatorDI” = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“nDI” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

“TDI_k” = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI_k” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

“FatorSpread” = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Primeira Série;

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produto dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no primeiro dia anterior à data do cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 14 pela B3, pressupondo-se que os dias 14 e 15 são Dias Úteis).

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Primeira Série valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

Observado o disposto abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da Primeira Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Remuneração das Debêntures da Segunda Série

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto da Segunda Série” e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, “Taxa Teto”): **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, quando considerada em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração das Debêntures”).

A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNA” = corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator \text{ de Juros} = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Segunda Série.

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.

Pagamento da Remuneração

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Prospecto, a Remuneração das Debêntures será paga conforme as datas previstas abaixo, sendo o primeiro pagamento em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures” ou, individualmente, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”):

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série		Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	
Data de Pagamento		Nº	Data de Pagamento
13/08/24		1	13/08/24
12/09/24		2	12/09/24
11/10/24		3	11/10/24
13/11/24		4	13/11/24
12/12/24		5	12/12/24
13/01/25		6	13/01/25
13/02/25		7	13/02/25
13/03/25		8	13/03/25
11/04/25		9	11/04/25
13/05/25		10	13/05/25
12/06/25		11	12/06/25
11/07/25		12	11/07/25
13/08/25		13	13/08/25
11/09/25		14	11/09/25
13/10/25		15	13/10/25
13/11/25		16	13/11/25
11/12/25		17	11/12/25
13/01/26		18	13/01/26
12/02/26		19	12/02/26
12/03/26		20	12/03/26
13/04/26		21	13/04/26
13/05/26		22	13/05/26
11/06/26		23	11/06/26
13/07/26		24	13/07/26
13/08/26		25	13/08/26
11/09/26		26	11/09/26
13/10/26		27	13/10/26
12/11/26		28	12/11/26
11/12/26		29	11/12/26
13/01/27		30	13/01/27
11/02/27		31	11/02/27
11/03/27		32	11/03/27
13/04/27		33	13/04/27
13/05/27		34	13/05/27
11/06/27		35	11/06/27
13/07/27		36	13/07/27

c) Prazos de vencimento dos créditos

As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo, portanto, em 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.

d) Períodos de amortização

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo (i) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas abaixo:

Debêntures da Primeira Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1 ^a	13 de julho de 2027	33,3333%
2 ^a	13 de julho de 2028	50,0000%
3 ^a	Data de Vencimento Primeira Série	100,0000%

Debêntures da Segunda Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1 ^a	13 de julho de 2027	33,3333%
2 ^a	13 de julho de 2028	50,0000%
3 ^a	Data de Vencimento Segunda Série	100,0000%

e) Finalidade dos créditos

Independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão utilizados, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados a Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no [Anexo IV](#) da Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

Para mais informações sobre a finalidade dos créditos, veja a Seção “3. Destinação dos Recursos”, na página 16 deste Prospecto.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Devedora em particular para garantir a Emissora em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de única emissora das Debêntures.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI serão subscritos e integralizados diretamente pela Emissora.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Não haverá agente responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

A Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma exposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da Data de Emissão das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão das Debêntures.

Caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Emissora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, aos seguintes encargos moratórios: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito. Os Encargos Moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Caso os referidos atrasos no pagamento sejam (i) decorrentes de problemas operacionais de sistema não imputados à Devedora, e (ii) sanados dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento da obrigação, não incidirão Encargos Moratórios sobre os valores devidos aos Titulares de CRI.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários, das Debêntures ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e os Coordenadores realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve qualquer inadimplimento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta. Não obstante, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos o resgate antecipado facultativo da sua 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, em série única, para colocação privada, as quais foram subscritas e integralizadas pela Securitizadora e utilizadas como lastro da 353ª (trecentésima quinquagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, conforme disposto na tabela abaixo:

Data de Pagamento	06/06/2023
Data de Vencimento	25/03/2025
Dias Úteis	453
Prêmio	0,00%
Principal	R\$46,17610644
Juros	R\$0,08549593
Quantidade de Debêntures	55.650
Valor Total	R\$2.574.458,17

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 1,88% (um inteiro e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Percentual CRI Resgatados sobre CRI Emitidos (2021-2023)	
Valor Financeiro Total Emissões Resgatadas	R\$332.344.675,00
Valor Financeiro Total Emissões	R\$17.722.678.675,00
Percentual Emissões Resgatadas	1,88%

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

As hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado por oferta de resgate e vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto Preliminar.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures

As hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção “2.6. (I) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto.

Aquisição Facultativa das Debêntures

A Devedora não poderá adquirir as Debêntures, nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Resgate Antecipado Facultativo Total

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e das condições descritas abaixo.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente a:

(i) no caso das Debêntures da Primeira Série: (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.11.2.1 (i) da Escritura de Emissão.

(ii) no caso das Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado do Facultativo das Debêntures da Primeira Série, individual e indistintamente, “Valor do Resgate Antecipado Facultativo”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

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

C = conforme definido e calculado acima;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “ k ” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, nos termos na Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Emissora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortizações Extraordinárias Facultativas das Debêntures”).

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, será equivalente (“Valor de Amortização Extraordinária das Debêntures”):

(i) Em relação às Debêntures da Primeira Série: ao (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

V_{re} = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

$i = 1,00\%$ (um inteiro por cento) ao ano, $0,70\%$ (setenta centésimos por cento) ao ano ou $0,40\%$ (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.11.3.1 (i) da Escritura de Emissão das Debêntures.

(ii) Em relação às Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série.

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

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

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.2 da Escritura de Emissão;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

O valor remanescente da remuneração das Debêntures continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da remuneração imediatamente subsequente.

Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso) e/ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures apurada após o referido pagamento.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ser comunicada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures por meio de comunicação escrita individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: **(i)** a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** informação se a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures compreenderá a totalidade das Debêntures, ou Debêntures de uma determinada série; **(iii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor previsto acima; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

A data para realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

Uma vez efetuada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures de qualquer das séries, a Emissora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos

A Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (“Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos” e, em conjunto com o Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI, Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA e o Resgate Antecipado Facultativo Total, “Resgate Antecipado”). Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** a constatação do não enquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; ou **(vi)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 12 da Escritura de Emissão.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e **(ii)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios (“Preço de Resgate Antecipado”).

Caso não exerça a opção prevista acima, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Emissora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures ou o resgate antecipado facultativo de apenas uma série no âmbito do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas nos termos neste item serão canceladas pela Devedora.

Após a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das Séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de Titulares dos CRI que representam, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;

(ii) após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”) informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva Série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares dos CRI da respectiva Série, a Emissora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva Série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva Série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva Série, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva Série; e

(vi) o valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da Oferta de Resgate

Antecipado das Debêntures, acrescido de eventual prêmio a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo, se houver.

As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos deste item serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série.

Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva Série à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva Série, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva série. Em caso de adesão de Titulares dos CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série deverá ser cancelada e a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva Série sobre o cancelamento, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o prêmio oferecido pela Devedora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

Agente Fiduciário

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificado acima, atuará na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, para representar a comunhão dos Titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (i). exercer as suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii). zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii). divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17;
- (iv). renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v). adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, afetados e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (vi). promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Especial;
- (vii). conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii). exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora com relação às obrigações contraídas em razão dos Documentos da Oferta, nos termos da Cláusula Nona, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;

- (ix). acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x). acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (xi). solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xii). diligenciar junto à Securitizadora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii). opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xiv). comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv). proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, todo o cuidado e a diligência inerente à sua posição;
- (xvi). disponibilizar, diariamente, o valor unitário dos CRI calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii). verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relacionadas à consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xviii). fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xix). solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Especial, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou do Fundo de Despesas, devendo ser a referida auditoria, necessariamente, realizada por auditor externo e independente;
- (xx). exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, caso assim venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xxi). manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, à B3 e ao Escriturador;
- (xxii). coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xxiii). comunicar os Titulares dos CRI sobre qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xxiv). prestar contas à Securitizadora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xxv). fornecer à companhia Securitizadora na forma do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa, do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (xxvi). convocar, quando necessário, Assembleia Especial, nos termos e nos casos previstos no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

- (xxvii). verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xxviii). solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xxix). examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxx). verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se houver, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos aqui estabelecidos, caso aplicável;
- (xxxi). nos termos da Escritura de Emissão, por meio de relatório a ser encaminhado pela Devedora, verificar, semestralmente a contar da Data de Integralização das Debêntures, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, previstos para ocorrer durante o prazo dos CRI, a efetiva aplicação dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, lastro dos CRI, nas atividades relacionadas ao setor imobiliário, conduzidas no curso ordinário dos negócios da Devedora;
- (xxxii). intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor, o coobrigado, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xxxiii). verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI e das Debêntures que lastreiem a Operação de Securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxiv). verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI e as Debêntures que lastreiam a Operação de Securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
- (xxxv). verificar, semestralmente, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todo o montante obtido com a emissão das Debêntures às suas atividades relacionadas com o setor imobiliários, devendo o Agente Fiduciário dos CRI, nesse caso, se comprometer a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído e/ou destituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

Para mais informações sobre a substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário dos CRI, veja o item “Substituição/Destituição do Agente Fiduciário dos CRI” da Seção “17. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários” nas páginas 120 deste Prospecto.

Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, de (i) uma parcela de implantação no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e (iii) adicionalmente, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2024, a segunda em 15 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de Resgate Antecipado das Debêntures e desde que não tenha sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(iii)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao Resgate Antecipado dos CRI multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$900,00 (novecentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, 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 dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) 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 a alteração (1) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (2) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (3) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Custodiante

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada abaixo, será responsável pela manutenção, custódia e guarda das cópias eletrônicas dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento da respectiva série ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia. Os referidos documentos serão encaminhados ao Custodiante, em cópias eletrônicas, quando da assinatura do Termo de Securitização (ou quando da assinatura de qualquer aditamento ao Termo de Securitização, conforme aplicável). O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VII ao Termo de Securitização.

Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos pelo Custodiante para que: (i) receba os referidos documentos, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e faça a custódia e guarda dos referidos documentos até a Data de Vencimento da respectiva série ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (ii) diligencie para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem. Os Documentos Comprobatórios são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos créditos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia.

O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às cópias eletrônicas dos Documentos Comprobatórios pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Primeira Série, a Remuneração dos CRI da Segunda Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Segunda Série, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida a apresentar tais documentos, em decorrência de decisão judicial ou administrativa, sendo que, em qualquer caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo determinado por lei ou pela autoridade judicial ou administrativa.

A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

A remuneração do Custodiante é composta da seguinte forma:

Custódia

Será devida, pela prestação de serviços de custódia dos Documentos Custodiados:

(i) parcela única de implantação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento às CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3 será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e

(ii) parcelas anuais, no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia da parcela (i) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

O Custodiante poderá ser substituído (i) em caso de descumprimento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora ao Custodiante para sanar tal descumprimento; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades, que impeça a contratação objeto do contrato de prestação de serviços de custódia; (iii) caso o Custodiante encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (v) se o Custodiante suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

Banco Liquidante

O Itaú Unibanco S.A., conforme definido abaixo, operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

O Banco Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços do Banco Liquidante, (ii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto do Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Banco Liquidante de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

Escriturador

O Itaú Corretora de Valores S.A., conforme definido abaixo, atuará como escriturador dos CRI e, contratado para realizar serviços de escrituração dos CRI, podendo ser substituído: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Escriturador fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos disponíveis do Fundo de Despesas, no valor anual de R\$680,00 (seiscentos e oitenta reais) pela escrituração das 2 (duas) Séries, atualizado a cada período de 1 (um) mês pela variação positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento.

Agência de Classificação de Risco

Os CRI serão objeto de classificação de risco pela **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, conforme qualificada abaixo, ("Agência de Classificação de Risco"), devendo ser atualizada **anualmente** a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar "Moura Dubeux" e selecionar "316ª emissão", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a agência classificadora, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pelo Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **BLB Auditores Independentes.**, conforme qualificado abaixo, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. Pela prestação dos seus serviços, o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá a remuneração anual de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais), atualizado a cada período de 12 (doze) meses pela variação positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento, a ser paga com recursos do Fundo de Despesa, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista abaixo.

O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial ou qualquer formalidade adicional, por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ 61.366.936/0001-25) ou Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ 49.928.567/0001-11), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária.

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

O pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no item 2.6 “j” da Seção “2. Principais Características da Oferta” deste Prospecto. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada especialmente para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesas.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de decretação de falência da Devedora e/ou qualquer Controlada; pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou qualquer Controlada; pedido de falência da Devedora e/ou qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, ainda, não contestado no prazo legal, desde que, nessa hipótese, seja devidamente comprovado à Emissora o pagamento da dívida que serviu de fundamento ao pedido de falência; ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, inclusive em outra jurisdição, da Devedora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Montante Devido Antecipadamente, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. “b” deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

Para fins do artigo 34 da Resolução CVM 60, o Custodiante será responsável pela manutenção, custódia e guarda das cópias eletrônicas dos Documentos Custodiados até a Data de Vencimento da respectiva Série ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia. Os referidos documentos serão encaminhados ao Custodiante, em cópias eletrônicas, quando da assinatura do Termo de Securitização (ou quando da assinatura de qualquer aditamento ao Termo de Securitização, conforme aplicável). O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VII ao Termo de Securitização.

A Custodiante foi contratada nos termos do Contrato de Custódia, pela remuneração prevista no Contrato de Custódia, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber 1 (uma) cópia eletrônica dos Documentos Custodiados; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Custodiados; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios do lastro acima.

Os Documentos Custodiados deverão ser mantidos pelo Custodiante para que: (i) receba os referidos documentos, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e faça a custódia e guarda dos referidos documentos até a Data de Vencimento da respectiva Série ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (ii) diligencie para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem. Os Documentos Custodiados são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos créditos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia.

O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às cópias eletrônicas dos Documentos Custodiados pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Primeira Série, a Remuneração dos CRI da Segunda Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Segunda Série, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida a apresentar tais documentos, em decorrência de decisão judicial ou administrativa, sendo que, em qualquer caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo determinado por lei ou pela autoridade judicial ou administrativa.

A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável.

11. INFORMAÇÕES SOBRE OS ORIGINADORES

11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES E COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os CRI objeto da Oferta. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, sob o nº 02106-7, em fase operacional e com ações negociadas na B3.

A Devedora tem por objeto social: (i) atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista; (iii) a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e de terceiros; e (iv) a realização de serviços de engenharia.

A Devedora exerce suas atividades por meio dos seguintes segmentos operacionais, conforme divulgados em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

- **Incorporação:** A receita é reconhecida pelo método de evolução financeira (POC), na qual é apurada a razão do custo incorrido e do custo total, sendo o resultado aplicado sobre as unidades vendidas.
- **Obras por Administração:** A Devedora atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas dos serviços prestados e a remuneração sobre a venda do terreno. As taxas são contabilizadas quando ocorre a prestação do serviço. A remuneração do terreno é contabilizada na venda do terreno, após a constituição do Condomínio.

(a) receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora

(em R\$ mil, exceto %)	Período de três meses findo em 31 de março de				Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024	%	2023	%	2023	%	2022	%	2021	%
Incorporação	205.804	66,72%	144.474	57,08%	696.995	60,54%	511.142	63,93%	406.470	65,60%
Obras por administração	102.639	33,28%	108.628	42,92%	454.248	39,46%	288.385	36,07%	213.173	34,40%
Receita operacional líquida	308.443	100,00%	253.102	100,00%	1.151.243	100,00%	799.527	100,00%	619.643	100,00%

(b) lucro resultante do segmento e sua participação no lucro bruto da Devedora

(em R\$ mil, exceto %)	Período de três meses findo em 31 de março de				Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024	%	2023	%	2023	%	2022	%	2021	%
Incorporação	52.451	52,09%	36.196	43,61%	179.338	44,86%	118.967	44,65%	98.723	43,73%
Obras por administração	48.235	47,91%	46.801	56,39%	220.451	55,14%	147.501	55,35%	127.040	56,27%
Lucro bruto	100.686	100,00%	82.997	100,00%	399.789	100,00%	266.468	100,00%	225.763	100,00%

O Grupo Moura Dubeux (“MD”) iniciou suas atividades em 1983, no Recife (PE), pelos irmãos Aluísio, Gustavo e Marcos José Moura Dubeux. Os três, jovens engenheiros, lançaram-se a um projeto inédito e arrojado: construção de edifício de alto luxo, sob regime de condomínio fechado e obra a preço de custo. Eles queriam bons apartamentos para morar e, com a adesão de um grupo de amigos, atingiram o objetivo.

Em agosto de 1987, a Devedora foi constituída, inicialmente sob a forma de sociedade por cotas de responsabilidade limitada. A transformação do tipo societário para sociedade anônima ocorreu 20 anos depois. O Morada de Apipucos – primeiro empreendimento da MD – foi entregue em 1990. Um apartamento por andar, 530m² de área útil e recursos inovadores para a época, como gerador de energia integral, por exemplo.

Em 1999, a MD coloca-se entre as líderes do mercado imobiliário e é premiada pela construção do Edifício Morada Atlântica. Além disso, inicia sua atuação no segmento de segunda residência com lançamento do Beach Class Suites, by Atlântica.

O ano de 2004 ainda foi marcado pela criação da marca Beach Class, empreendimentos para segunda residência (hotéis e flats com serviços, voltado a consumidores de médio, alto padrão e investidores), cujo conceito surgiu em 1999. Atinge, em 2006, o recorde de entregas de Pernambuco com 11 empreendimentos, equivalentes a 22 mil m² de área construída e mais de 500 unidades. Também cria a marca Vivex, com vistas a ampliar participação em produtos econômicos e de médio padrão.

Em 2007, a MD passa a atuar no modelo de incorporação imobiliária e obtém registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, categoria “B”, aprimorando a transparência na divulgação de informações e no relacionamento com o mercado. Além disso, ampliou suas operações na região Nordeste, iniciando operações em Natal, Fortaleza, Salvador e Maceió; e criou a MD Urbanismo, braço da Devedora destinado a prospectar e desenvolver grandes áreas, com objetivo de comprar terrenos em hectares e os vender a metro quadrado de área construída.

Visando expandir a atuação no segmento econômico, a MD iniciou, em 2009, parceria com MRV Engenharia e Participações S.A., e realizou sua primeira emissão de debêntures no mercado de capitais. Em 2013, com sua sólida atuação no mercado imobiliário, lançou o maior projeto imobiliário do Ceará, segundo o Jornal Diário do Nordeste: o Evolution Central Park. Um ano depois lança seu empreendimento com maior recurso financiado pela CEF no Nordeste, o Aurora Trend, com 768 unidades.

Foi então que, em Julho de 2019, a Devedora iniciou seu processo de organização com o objetivo que lhe permitisse ter as suas ações ordinárias admitidas à negociação no segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado (“Novo Mercado”). Em dezembro do mesmo ano, a Devedora apresentou pedido de listagem na B3, concomitantemente à oferta pública de distribuição de ações ordinárias de sua emissão (“IPO”), bem como requereu perante a CVM a conversão de registro de emissor de valores mobiliários categoria “B” para categoria “A”.

Em 2022, foi inaugurada a “MD Store”, com foco no encantamento do nosso cliente. No âmbito dessa modalidade de vendas, o cliente pode personalizar o seu imóvel de acordo com as suas necessidades e desejos. Com foco na consolidação de sua marca, em 2022, a Devedora também iniciou operação em mais 2 estados, Paraíba e Sergipe. Assim, a MD concentra suas operações em sete estados da Região Nordeste do país, sendo eles: Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Alagoas, Bahia, Paraíba e Sergipe.

Nos últimos anos, a MD evoluiu no desenvolvimento da sua House (força própria de vendas), chamada de “MD Vendas” que conta com novos, modernos e interativos espaços físicos, proporcionando assim uma melhoria significativa no atendimento e experiência dos clientes, alinhado com o atual momento da MD. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a MD Vendas foi responsável por mais de 40% das Vendas e Adesões Brutas da Devedora.

Em 2023, a Devedora completou 40 anos e segue alcançando marcos relevantes dentro do seu segmento. Ao longo da sua história já foram entregues 242 projetos e mais de 25 mil unidades. No mesmo ano criou a “Mood”, linha de negócio que busca alcançar uma faixa de renda para clientes da classe média. Além disso, a Moura Dubeux acumulou a marca de 4 milhões de metros quadrados construídos.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Seguem abaixo as principais informações em relação à Devedora:

Nome da Devedora	Moura Dubeux Engenharia S.A.
Tipo Societário	Sociedade anônima, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, categoria “A” e com ações negociadas na B3.
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Pina, CEP 51011-050, Recife – Pernambuco.
Características Gerais do Negócio	A Devedora possui um modelo de negócios 100% integrado e participa diretamente em todas as fases da atividade de incorporação imobiliária, além de executar as obras de todos os empreendimentos que incorpora. A MD também atua no segmento de “Obras por Regime de Administração”, na qual identifica potencial demanda de mercado para um determinado projeto e busca um terreno que atenda às características dessa demanda. Assim, a Devedora presta serviços preliminares de consultoria imobiliária que abrange: (i) contratação do terreno, (ii) formatação do produto, e (iii) aprovação do projeto que será executado pelo futuro “Condomínio de Construção”.

O lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora. Desta forma, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas e devidamente auditadas, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto (conforme seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos”, na página 114, deste Prospecto) e podem ser encontradas no website (<https://ri.mouradubeux.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>) e no site da CVM.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composto por seus empréstimos e financiamentos circulantes e não circulante e patrimônio líquido, e indicam (i) coluna “Índice Atual”, os índices calculados com base nas informações financeiras intermediárias da Devedora, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, devidamente revisadas por auditor independente e publicadas na CVM, e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante líquido de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos), considerando o Valor Total da Emissão, após a dedução das comissões e despesas preliminares estimadas da Oferta, conforme prevista no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 107 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Atual”, foram extraídas as informações financeiras individuais da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, incorporadas por referência ao presente Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Índices de Liquidez

Índices de Liquidez	Em 31 de março de 2024	
	Índice Atual (em milhares de R\$)	Índice Ajustado ⁽⁴⁾ (em milhares de R\$)
Ativo Circulante	1.529.193	1.771.695
Ativo Não Circulante	1.983.757	1.983.757
Passivo Circulante	671.710	671.710
Passivo Não Circulante	1.460.832	1.703.334
Liquidez Geral⁽¹⁾	1,65	1,58
Liquidez Corrente⁽²⁾	2,28	2,64
Caixa, Equivalentes de Caixa	246.776	489.278
Liquidez Imediata⁽³⁾	0,37	0,73

(1) O índice de liquidez geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo não circulante, dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não 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 imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os valores apresentados na coluna “Índice Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos) que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta.

Índice Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 107 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto no índice de lucratividade, seja na margem bruta, margem líquida ou no retorno sobre o patrimônio líquido médio. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação impactarão (i) o índice de atividade; e (ii) os índices de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Atual”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras intermediárias da Devedora relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos no montante de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos) que a Devedora espera captar com a Oferta, considerando Valor Total da Oferta, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 113 deste Prospecto:

Índices de Atividade	Em 31 de março de 2024	
	Índice Atual (em milhares de R\$)	Índice Ajustado ⁽³⁾ (em milhares de R\$)
Receita de venda de bens e/ou serviços – UDM ⁽¹⁾	1.206.584	1.206.584
Ativo Total	3.512.950	3.755.452
Giro do ativo total⁽²⁾	0,34	0,32

(1) A receita de vendas de bens e/ou serviços UDM (últimos doze meses).

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços UDM (últimos doze meses) pelo ativo total da Devedora em 31 de março de 2024.

(3) Os valores apresentados na coluna “Índice Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 31 de março de 2024	
	Índice Atual	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Passivo circulante	671.710	671.710
Passivo não circulante	1.460.832	1.703.334
Passivo circulante + Passivo não circulante	2.132.542	2.375.044
Ativo total	3.512.950	3.755.452
Índice de Endividamento Geral⁽¹⁾	0,61	0,63
Patrimônio Líquido Consolidado	1.380.408	1.380.408
Grau de Endividamento⁽²⁾	154,49	172,05
Composição do Endividamento⁽³⁾	0,31	0,28

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido Consolidado da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os valores apresentados na coluna “Saldo Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade	Em 31 de março de 2024	
	Índice Atual	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Margem bruta ⁽¹⁾	32,64	32,64
Margem líquida ⁽²⁾	13,72	13,72
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio⁽³⁾	12,95%	12,95%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado bruto do período de 3 meses findo em 31 de março de 2024 (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços do período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora do período de 3 meses findo em 31 de março de 2024 pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços do período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

(3) O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pela (ii) média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$242.502.286,03 (duzentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e três centavos) que a devedora estima receber na Oferta.

Medidas Não Contábeis da Devedora

(a) valor das medições não contábeis

A Devedora divulga as seguintes medições não contábeis: EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado. Seguem abaixo os valores de referidas medições não contábeis para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021:

(em R\$ mil, exceto %)	No período de três meses findo em 31 de março de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023	2022	2021
EBITDA	46.497	35.991	179.497	92.536	66.418
EBITDA Ajustado	53.899	40.337	202.730	106.306	85.369
Margem EBITDA	15,07%	14,22%	15,59%	11,57%	10,72%
Margem EBITDA Ajustado	17,47%	15,94%	17,61%	13,30%	13,78%

(b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos do EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

(em R\$ mil, exceto %)	No período de três meses findo em 31 de março de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023	2022	2021
Lucro líquido do período / exercício	42.156	30.415	155.617	105.057	84.943
(+) Resultado financeiro	(6.181)	(4.032)	(21.356)	(39.895)	(36.555)
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.075	8.032	37.585	22.399	13.848
(+) Depreciação e amortização	2.447	1.576	7.651	4.975	4.182
(=) EBITDA	46.497	35.991	179.497	92.536	66.418
(+) Custo de empréstimos capitalizados	7.402	4.346	23.233	13.770	18.951
(=) EBITDA Ajustado	53.899	40.337	202.730	106.306	85.369
Receita operacional líquida	308.443	253.102	1.151.243	799.527	619.643
(/) Margem EBITDA	15,07%	14,22%	15,59%	11,57%	10,72%
(/) Margem EBITDA Ajustado	17,47%	15,94%	17,61%	13,30%	13,78%

(c) motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e Margem EBITDA

O “**EBITDA**” (*earnings before interest, taxation, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro antes dos juros, impostos sobre renda incluindo contribuição social sobre o lucro líquido, depreciação e amortização) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“**Resolução CVM 156**”), conciliada com suas demonstrações e informações financeiras. A “**Margem EBITDA**” é calculada por meio da divisão do EBITDA pela receita líquida.

A Devedora utiliza o indicador não contábil EBITDA para medir seu desempenho operacional, pois acredita facilitar a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos, uma vez que corresponde ao indicador financeiro utilizado para avaliar os resultados de uma companhia, sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e financeiros. Com relação à Margem EBITDA, a Devedora a utiliza por entender ser um bom indicador de margem operacional.

A Devedora ressalta que o EBITDA e a Margem EBITDA são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), estes não devem ser utilizados como (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substituto para o lucro líquido; ou (iii) indicador de liquidez.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O “**EBITDA Ajustado**” consiste no EBITDA ajustado pelos juros capitalizados descontados do resultado líquido das operações descontinuadas. A “**Margem EBITDA Ajustado**” é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

A Devedora utiliza o indicador não contábil EBITDA Ajustado para medir seu desempenho operacional, pois acredita que o EBITDA Ajustado proporciona a adequada comparabilidade de performance das operações continuadas, facilitando a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos, uma vez que corresponde ao indicador financeiro utilizado para avaliar os resultados de uma companhia, sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e financeiros.

A Devedora ressalta que o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), estes não devem ser utilizados como (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substituto para o lucro líquido; ou (iii) indicador de liquidez.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160 e do item 12.2 deste Prospecto, o item é de preenchimento facultativo uma vez a Devedora é companhia aberta. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$ 91,5 milhões.

Ademais, na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Ademais, na data deste Prospecto, não há entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios entre o Agente Fiduciário dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico, não há qualquer (i) relação ou vínculo societário; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta/ e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrente da Oferta.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Emissora e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) relacionamento relevante; (ii) vínculos societários existentes; (iii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Itaú BBA para atuar na Oferta; e/ou (iv) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Itaú BBA na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito abaixo e o decorrente da presente Oferta, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) relacionamento relevante; (ii) vínculos societários existentes; (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta; e/ou (iv) transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

A Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e seu respectivo conglomerado econômico possuem financiamentos junto à Devedora, conforme descrito abaixo:

- 4 (quatro) operações de Plano Empresário, contratadas entre dezembro de 2021 e abril de 2023, com vencimento entre novembro de 2025 e junho de 2027, totalizando aproximadamente R\$260 milhões de reais, com taxa média de poupança + 4,70% ao ano;

Além disso, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico presta(m) serviços de Sispag Fornecedores, Folha de Pagamento, Aplicação Automática, Cartão de Crédito Corporativo e Cobrança para a Devedora e/ou sociedades do seu conglomerado econômico, as quais envolvem um montante agregado no valor de aproximadamente R\$280 milhões de reais por mês.

Nenhuma das transações acima influenciou para a contratação do Itaú BBA como coordenador da Oferta.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Devedora e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Devedora e/ou de seu grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio as quais o Itaú BBA atua ou atuou.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Itaú BBA na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de a distribuição pública dos CRI, bem como a relação entre os Coordenadores, a Devedora e a Emissora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destinada a Investidores, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Lei 6.385, do artigo 26, inciso VIII, item “(b)”, da Resolução da CVM 160, da Resolução do CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção “16.1. Identificação das Partes Envolvidas” deste Prospecto.

Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério de cada um dos Coordenadores, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação:

- (i) registro dos Documentos da Operação, na B3 e na junta comercial competente, conforme aplicável, bem como suas respectivas publicações nos jornais aplicáveis, conforme aplicável;
- (ii) negociação, formalização e registros, conforme o caso, de todos os documentos definitivos necessários para a realização da Oferta em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, à Emissora e a seus assessores legais e em conformidade com a legislação aplicável, incluindo, sem limitação: **(a)** o Contrato de Distribuição e eventuais Termos de Adesão; **(b)** o Termo de Securitização; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** as intenções de investimento da Oferta; **(e)** demais instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(f)** atos societários da Emissora e da Devedora na forma dos respectivos estatutos sociais, aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta previstas no Contrato de Distribuição, 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 nos Documentos da Operação;
- (iii) negociação, formalização e registro do lastro, em conformidade com as legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação: **(a)** emissão das Debêntures por sociedade que tenha como setor principal de atividade, conforme definição dada pela Resolução CMN 5.118, o setor imobiliário; **(b)** destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures seja exclusivamente para o financiamento de atividades imobiliárias; **(c)** que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da integralização de ativos pela Securitizadora e que referido ativo se enquadre na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;
- (iv) realização de procedimentos de *Bring Down Due Diligence*, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, em até 1 (um) Dia Útil antes da data do requerimento de registro da Oferta na CVM, , da data do Procedimento de *Bookbuilding* e da primeira Data de Integralização;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora e pela Devedora, aos Coordenadores e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta;

- (vi) não identificação de qualquer incongruência relevante nas informações fornecidas aos Coordenadores e não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (vii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, dos procedimentos de auditoria jurídica (*legal due diligence*) e dos processos de *back-up* e *circle-up* das informações constantes dos materiais utilizados para as Apresentações para Potenciais Investidores, do material publicitário da Oferta e dos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, sem a identificação, no processo de *legal due diligence*, de informação que inviabilize ou prejudique a realização da Oferta ou afeta adversamente a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos e cumprimento das demais obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (viii) recebimento, pelos Coordenadores, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos dos Coordenadores, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicável;
- (ix) recebimento, pelos Coordenadores, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização dos CRI, de forma satisfatória a estes, das versões finais das *legal opinions* a serem emitidas pelos assessores legais da Oferta, inerente às informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de auditoria, atestando, dentre outros a serem definidos pelos Coordenadores: **(a)** a legalidade e a validade da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização e a viabilidade e a exequibilidade da sua estrutura, **(b)** a consistência das informações apresentadas com as informações constantes dos Prospectos e com qualquer material informativo fornecido ao investidor, material publicitário (se houver) e a realização da auditoria de maneira satisfatória e conclusiva e **(c)** quaisquer aspectos relevantes para a Emissão, poderes e autorização dos signatários dos documentos da Emissão, em termos satisfatórios a cada um dos Coordenadores, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva não usuais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares. Sem prejuízo do disposto acima, fica certo e ajustado que a Emissora receberá uma *legal opinion* emitida exclusivamente pelo assessor legal contratado pela Emissora (diferente e apartada da *legal opinion* endereçada aos Coordenadores, porém nos mesmos termos previstos nos itens “(a)” a “(c)” acima), com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização, de forma satisfatória a Emissora, como destinatária/beneficiária, com opiniões sobre, sem limitar, a capacidade, poderes e autorização da Devedora relativos ao lastro, sobre a exequibilidade do lastro e seu enquadramento como créditos imobiliários, com base na legislação aplicável, sendo certo que referida *legal opinion* endereçada à Emissora deverá conter previsão expressa de que a Emissora não poderá utilizar a mencionada *legal opinion* de forma contrária/desfavorável aos Coordenadores;
- (x) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração de veracidade da Devedora e da Emissora atestando que todas as informações por elas prestadas são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xi) encaminhamento, pela Devedora, em termos satisfatórios a cada um dos Coordenadores, da Declaração de Informações Certificadas assinada pelo diretor financeiro da Devedora, atestando a consistência entre (a) as informações que não foram passíveis de verificação no *back-up* e/ou informações financeiras que não forem objeto da Manifestação dos Auditores Independentes constantes nos materiais de divulgação da Oferta e/ou nos Documentos da Operação; e (b) as informações financeiras constantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas publicadas pela Devedora;
- (xii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos Auditores Independentes da Devedora, aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora (“Manifestação dos Auditores Independentes”), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, preparadas e apresentadas de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira de Contabilidade – CTA nº 23, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, em português acerca da consistência entre as informações contábeis da Devedora referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem como as informações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, todas constantes dos Prospectos, e as demonstrações financeiras auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso;

- (xiii) que todas as declarações feitas pela Devedora e/ou pelos demais signatários dos documentos dos CRI e da Oferta e constantes nos documentos da Emissão sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xiv) obtenção, pela Devedora e por quaisquer sociedades controladas da Devedora, bem como pela Emissora e pelas demais partes relacionadas envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a, conforme aplicável: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Devedora;
- (xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora condição fundamental de operação e funcionamento, incluindo, sem limitação, quaisquer contratos e acordos que determinam os termos e condições da constituição dos créditos que compõem o ativo-lastro da Emissão;
- (xvi) não ocorrência de (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora, da Devedora e/ou suas Afiliadas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora, pela Devedora e/ou suas respectivas Afiliadas; (c) pedido de falência da Emissora, da Devedora e/ou de suas respectivas Afiliadas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora, pela Devedora e/ou quaisquer de suas respectivas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Emissora, pela Devedora e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Emissora, pela Devedora e/ou por qualquer das suas respectivas Afiliadas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer de suas respectivas Afiliadas, exceto no caso de encerramento de atividade por Afiliadas na Devedora, no curso normal de seus negócios; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; e/ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, pela Devedora, por qualquer de suas Afiliadas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (xvii) cumprimento, pela Devedora e Emissora, de todas as obrigações da legislação e regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes ao dever de sigilo previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xviii) cumprimento, pela Devedora e Emissora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
- (xix) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3, pela ANBIMA e pela CVM;
- (xx) não ocorrência de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, de forma que os atuais controladores da Devedora, deixem de ser controladores diretos ou indiretos da Devedora, sem a prévia e expressa anuência dos Coordenadores;
- (xxi) inexistência de violação ou indício de violação pela Devedora ou por suas Afiliadas, bem como pela Emissora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores e funcionários da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

- (xxiii) rigoroso cumprimento (a) pela Devedora e suas respectivas Afiliadas; e (b) pela Emissora e por suas Afiliadas, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ao trabalho análogo a escravo, assédio, trabalho infantil e incentivo à prostituição, e 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 e a Emissora obrigaram-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, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do meio Ambiente – CONAMA. A Devedora responsabiliza-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar os Coordenadores, suas coligadas, as Afiliadas dos Coordenadores e seus respectivos administradores, empregados e/ou prepostos na forma do disposto no Contrato de Distribuição;
- (xxiv) inexistência de descumprimento, pela Emissora, pela Devedora e por suas Afiliadas, da Legislação de Proteção Social;
- (xxv) autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora e da Emissora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxvi) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão;
- (xxvii) a Devedora arcar com o custo da Oferta;
- (xxviii) aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (xxix) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxx) obtenção do registro para distribuição pública dos CRI a ser expedido pela CVM nos termos da Resolução CVM 160;
- (xxxi) manutenção, por parte da Securitizadora, do seu registro na CVM de companhia securitizadora, bem como dos formulários de referência devidamente atualizados na CVM;
- (xxxii) não ocorrência de alteração adversa no setor de atuação da Emissora e/ou Devedora, nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais da Emissora e/ou da Devedora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta, ou não ocorrência de qualquer ato ou fato que afete adversamente a Devedora, direta ou indiretamente, ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxxiii) inexistência de 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;
- (xxxiv) não ocorrência de qualquer mudança relevante adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) que possam prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta, conforme entendimento conjunto dos Coordenadores e da Devedora;
- (xxxv) implementação das demais condições precedentes estipuladas na Escritura de Emissão;
- (xxxvi) acordo entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, bem como a presença de representante(s) e/ou administrador(es) da Devedora nas apresentações a investidores, a serem realizados, preferencialmente, de forma virtual;
- (xxxvii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrita no Contrato de Distribuição;

- (xxxviii) aprovação pelos comitês internos dos Coordenadores e de outras entidades interessadas, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas, a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xxxix) 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;
- (xl) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “A”, a ser fornecido por agência de risco de reconhecida reputação, tais como a Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora fornecerem informações à(s) agência(s) de classificação de risco contratada(s) com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xli) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;
- (xlii) recebimento, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xlili) manutenção do registro da Devedora de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, estes, a Emissora e a Devedora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, acima previstas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores, avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou se Registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjungado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº140/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores renunciarem, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, a Emissora e a Devedora obrigaram-se a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco de incidência do artigo 67 conjungado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº140/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável, de suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Caso qualquer das Condições Precedentes indicadas acima não seja cumprida por motivos imputáveis à Devedora, será devida a Remuneração de Descontinuidade pela Devedora além da obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores, dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicado enviado por qualquer dos Coordenadores neste sentido, por todas as Despesas.

Regime de Colocação

Os Coordenadores prestarão à Emissora serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, nos termos e condições especificados no Contrato de Distribuição. A Garantia Firme será prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, respeitados os volumes individuais previstos na seção “8.4. Regime de Distribuição”, na página 69 deste Prospecto.

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscrito, sendo certo que caso seja necessário o exercício da Garantia Firme por parte dos Coordenadores, estes exercerão a Garantia Firme nas taxas máximas aplicáveis no Procedimento de *Bookbuilding* (Taxa Teto da respectiva Série, para os CRI da Primeira Série e para os CRI da Segunda Série conforme o caso), e na(s) Série(s) exclusivamente a critério individual de cada Coordenador.

Caso os Coordenadores eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis: (i) o Coordenador Líder poderá designar o Banco XP ou o Banco Modal, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder no âmbito da Emissão; e (ii) o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA no âmbito da Emissão.

Para mais informações sobre o regime de distribuição, veja o item 8.4 da Seção “8. Outras Características da Oferta”, na página 69 deste Prospecto.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 22 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

Comissões e Despesas (com gross up)	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	7.497.713,97	29,99	2,9991%
Comissões dos Coordenadores da Oferta e/ou dos Participantes Especiais	6.317.699,00	25,27	2,5271%
Comissionamento	5.708.041,05	22,83	2,28322%
Impostos (Gross up) (flat)	609.657,95	4,88	0,24386%
Registros CRI	156.118,96	0,62	0,0624%
CVM (flat)	75.000,00	0,30	0,03000%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas ANBIMA (flat)	14.915,00	0,06	0,00597%
Taxa para registro da base de dados de CRI ANBIMA (flat)	2.979,00	0,01	0,00119%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	224,96	0,00	0,00009%
B3 - Custodia de CCI (mensal)	1.900,00	0,01	0,00076%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI (flat)	60.500,00	0,24	0,02420%
B3 - Registro CCI (flat)	2.500,00	0,01	0,00100%
Prestadores de Serviço do CRI	1.023.896,01	4,10	0,4096%
Securitizadora (Implantação) (flat)	25.971,33	0,10	0,01039%
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (mensal)	3.939,22	0,02	0,00158%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	3.414,91	0,01	0,00137%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,07	0,00660%
Agente Fiduciário (Manutenção)(Verificação de Destinação)(semestral)	1.365,96	0,01	0,00055%
Agente Contratado (Manutenção)(Verificação de Covenants)(semestral)	1.365,96	0,01	0,00055%
Custodiante (Implantação e Manutenção) (flat)	5.691,52	0,02	0,00228%
Registrador de CCI (Implantação) (flat)	5.691,52	0,02	0,00228%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (flat e mensal)	765,33	0,00	0,00031%
Advogados Externos (flat)	275.128,66	1,10	0,11005%
Auditor Independente da Devedora	408.163,00	1,63	0,16327%
Agência de Classificação de Risco (Implantação e manutenção) (anual)	76.500,00	0,31	0,03060%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (flat e anual)	2.025,89	0,01	0,00081%
Contador do Patrimônio Separado (flat e mensal)	281,37	0,00	0,00011%
Diagramação dos Documentos da Oferta (Flat)	11.000,00	0,04	0,00440%
Fundo de Despesas (Flat)	150.000,00	0,60	0,06000%
Recomposição do Fundo de Despesas (no 1º ano)	38.817,85	0,16	0,01553%

(1) “Comissionamento”, pela execução dos trabalhos relacionados à Oferta, a Devedora pagará aos Coordenadores, e/ou às Sociedades Designadas, conforme aplicável, na proporção da Garantia Firme de cada Coordenador, um único comissionamento, previsto no Contrato de Distribuição, a ser pago à vista em até 1 (um) Dia Útil a partir da Primeira Data de Integralização, cuja fórmula de cálculo encontra-se descrita na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários”, na página 120 deste Prospecto (“Comissionamento”). Adicionalmente, o valor indicado acima é apenas uma estimativa, sendo certo que o valor final dependerá da Remuneração dos CRI em relação à Taxa Teto estipulada para cada Série. Foi considerado para fins de cálculo do Comissionamento o volume de (a) R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões) para a 1ª Série e (b) R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões) para a 2ª Série e a *duration* foi definida considerando a data base de 13 de junho de 2024. Foi considerado para fins de cálculo do Comissionamento o volume de (a) R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões) para a 1ª Série e (b) R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões) para a 2ª Série e a *duration* foi definida considerando a data base de 13 de junho de 2024.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) “True Securitizadora S.A.” no campo “Securitizadora”; e (b) “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento com relação ao Formulário de Referência com data mais recente.

Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Moura Dubeux” no campo disponível. Em seguida acessar “Moura Dubeux Engenharia S/A” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período” e clicar em “consultar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento com relação ao Formulário de Referência com data mais recente.

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de suas demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) “True Securitizadora S.A.” no campo “Securitizadora”; (b) “Dados Econômicos Financeiros” no campo “Categoria”; e (c) “Demonstrações Financeiras Anuais” no campo “Tipo”, limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento com relação às Demonstrações Financeiras desejadas.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de suas demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte *website*:

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “True Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “True Securitizadora S.A.” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período” e clicar em “consultar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento com relação à Demonstração Financeira referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para o período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Moura Dubeux” no campo disponível. Em seguida acessar “Moura Dubeux Engenharia S/A.” e clicar em “+Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar o “ITR-Informações Trimestrais”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período” e clicar em “consultar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento com relação ao “ITR” referente a 31 de março de 2024.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por auditor independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **CVM:** www.gov.br/cvm (neste *website*, em “Centrais de Conteúdo” selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente acessar o campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “Moura Dubeux” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, no nome da Devedora. Ato contínuo, na opção “Período de Entrega” selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do exercício social em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo “Categoria”, selecionar “Dados Econômico – Financeiros” e clicar em “Consultar”. Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna “Ações”, em “Visualizar o Documento” ou “Download”).

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social de da legislação aplicável, de forma genérica, de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião de diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4 e publicada no “Gazeta de São Paulo”, em 25 de outubro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) (“Ato Societário da Emissora”), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

A RCA da Devedora encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatuto Social da Emissora

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) “True Securitizadora S.A.” no campo “Securitizadora”; (b) “Estatuto Social” no campo “Categoria”; e limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 30 de setembro de 2022. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”).

Estatuto Social da Devedora

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Moura Dubeux” no campo disponível. Em seguida acessar “Moura Dubeux Engenharia S.A.” e clicar em “+Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar o “Estatuto Social”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período” e clicar em “consultar”. Em seguida, procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 27 de abril de 2022. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”).

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização celebrado em 13 de junho de 2024 se encontra no Anexo III ao presente Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

- A Escritura de Emissão celebrada em 13 de junho de 2024 se encontra no Anexo IV ao presente Prospecto.
- A Escritura de Emissão de CCI celebrada em 13 de junho de 2024 se encontra no Anexo V ao presente Prospecto.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

- Ato Societário da Emissora (Anexo I)
- Ato Societário da Devedora (Anexo II)
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo VI).
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160 (Anexo VII).
- Versão preliminar do Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI (Anexo VIII).
- Cronograma de Destinação dos Recursos (Anexo IX)

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 22, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

CNPJ: 12.130.744/0001-00

At. Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

Website: <https://truesecuritizadora.com.br/>

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenadores

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo – SP

CNPJ: 02.332.886/0011-78

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

Tel.: (11) 3526-1300

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

<https://www.xpi.com>

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

CNPJ: 04.845.753/0001-59

At.: Georg Predtechensky

Tel.: (11) 99520-8502

E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar

CEP 05426-100 – São Paulo, SP

CNPJ: 02.520.543/0001-65

At.: Sr. Daniel Laudisio e Sr. Marcelo Moura

Tel.: (11) 3089-6500

E-mail daniel.laudisio@cesconbarrieu.com.br / marcelo.moura@cesconbarrieu.com.br

Site: www.cesconbarrieu.com.br

QUEIROZ CAVALCANTI ADVOCACIA

Rua da Hora, nº 692, Espinheiro

CEP 52020-015 – Recife, PE

CNPJ: 02.636.065/0001-53

At.: Emília Belo

Tel.: (81) 99147-1530

E-mail: emiliabelo@qca.adv.br

Site: www.qca.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023:

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Presidente Vargas, 2.121, 6º andar, conjunto 603, Jardim América
CEP 14020-260 – Ribeirão Preto, SP
CNPJ: 06.096.033/0001-63
At.: Remerson Galindo
Telefone: (11) 2306.5999
E-mail: remerson@grupobl.com.br
Site: <https://blbauditoreseconsultores.com.br/>

Auditores independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121
CEP 04571-010 – São Paulo - SP
CNPJ: 10.830.108/0001-65
At.: Sr. Alcides Afonso Louro Neto
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: alcides.neto@br.gt.com
Site: <https://www.grantthornton.com.br>

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
CNPJ: 36.113.876/0004-34
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br ;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br
Site: <https://www.oliveiratrust.com.br>

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa
CEP 04344-902, São Paulo/SP
CNPJ: 60.701.190/0001-04
At.: Escrituração
Tel.: +55 (11) 5029-8405 / +55 (11) 4090-1482
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar

CEP 04.538-132, São Paulo/SP

CNPJ: 61.194.353/0001-64

At.: Escrituração

Tel.: +55 (11) 5029-8405 / +55 (11) 4090-1482

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

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto aos Coordenadores nos endereços descritos acima descritos.

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado encontra-se no Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VI deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Informações sobre Resgate Antecipado dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 4.11.1 e seguintes da Escritura da Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.11.4 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Procedimentos Aplicáveis às hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI

Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI (seja um Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e/ou um Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série) as seguintes normas deverão ser observadas:

Todos os CRI resgatados pela Emissora deverão ser cancelados.

Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

As comunicações de qualquer Resgate Antecipado dos CRI a serem enviadas aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a pretendida data do Resgate Antecipado dos CRI que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”).

Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados às Debêntures serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

A data para realização de Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O pagamento de Resgate Antecipado dos CRI será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos

Nos termos da Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, por meio de envio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos.

Caso não exerça a opção prevista no parágrafo acima, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão, acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Emissora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido. Nessa hipótese, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que os Titulares dos CRI recebam tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

Na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, por meio de envio de Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI direta aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Evento de Retenção de Tributos.

Resgate em Decorrência de Evento de Vencimento Antecipado

Caso: (i) ocorra um Evento de Vencimento Antecipado Automático; ou (ii) a Assembleia Especial não aprove a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Assembleia Especial (inclusive por eventual não obtenção de quórum de instalação da mencionada Assembleia Especial em sede de segunda convocação), no caso de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 7.2.5 do Termo de Securitização, os CRI deverão ser resgatados pela Emissora.

Na ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora deverá realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente das Debêntures para que a Emissora efetue o Resgate Antecipado dos CRI, que incluirá quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação a quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for aprovado, pela Emissora, a declaração do vencimento antecipado, na forma da Cláusula 7.2.4 do Termo de Securitização ou da data em que deveria ter ocorrido a Assembleia Especial, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, os quais serão devidos a partir do fim do prazo descrito neste parágrafo.

Na ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, por meio de envio de Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI direta aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusulas 17.3.5 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI. Na ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente dos CRI de forma pro rata entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

Não será admitido o Resgate Antecipado dos CRI parcial em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado.

Resgate Antecipado em Decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.11.5 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar a oferta de resgate antecipado destinada à totalidade das Debêntures de cada série emitidas e integralizadas, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures e a seu exclusivo critério, que será endereçada à Emissora, na forma prevista na Escritura de Emissão (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

(a) a devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Escritura de Emissão (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (ii) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (iii) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (v) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série; e (vi) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.

(b) após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, esta publicará comunicado em seu website: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> ou, alternativamente, encaminhará Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, informando a respeito da realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão, devendo a Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva Série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, que deverá corresponder a, no máximo, ao Prazo de Adesão, sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;

(c) após consulta e decisão dos Titulares dos CRI da respectiva Série, a Emissora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva Série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(d) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva Série, através de comunicado divulgado em seu website: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(e) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva Série; e

(f) o valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será o Preço de Resgate Antecipado dos CRI, equivalente ao Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, acrescido de eventual prêmio a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo, se houver.

O não recebimento de manifestação por Titulares dos CRI dentro do Prazo de Adesão ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como desinteresse no resgate antecipado do CRI.

Não será admitido Resgate Antecipado dos CRI parcial em decorrência de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, exceto se decorrente da adesão parcial dos Titulares dos CRI no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI

Nos termos da Cláusula 6.5.1.3 do Termo de Securitização, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Primeira Série, (b) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, será a última Taxa DI disponível.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares de CRI da Primeira Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 17.7.2 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI da Primeira Série.

Na comunicação mencionada no parágrafo acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimentos dos recursos do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série previsto na Cláusula 4.5.4 da Escritura de Emissão; (ii) menção ao Preço de Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série decorrente do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Primeira Série, por ocasião do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI.

Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA

Nos termos da Cláusula 6.8.2.3 do Termo de Securitização, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja aprovada a Taxa Substitutiva IPCA pela Assembleia Especial da Segunda Série prevista na Cláusula 3.8.2.3 do Termo de Securitização (inclusive por falta de quórum de instalação, em segunda convocação), a Emissora deverá informar à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência da mencionada Assembleia Especial da Segunda Série (ou da data em que mencionada Assembleia Especial deveria ter ocorrido, em segunda convocação, conforme o caso), o que acarretará o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Segunda Série, (b) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou; (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares de CRI da Segunda Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 6.8.2.3 e da Cláusula 17.8.2 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI da Segunda Série.

Na comunicação mencionada no parágrafo acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimentos dos recursos do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série previsto na Cláusula 4.5.8 da Escritura de Emissão; (ii) menção ao Preço de Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série decorrente do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Segunda Série, por ocasião do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA.

Resgate Antecipado em Decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive), em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série.

Em caso de exercício, pela Devedora, de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série; e (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, a Emissora deverá realizar o Resgate Total Antecipado dos CRI Segunda Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares dos CRI da respectiva Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 17.4.5. e 17.8.2 do Termo de Securitização, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

Na comunicação mencionada no parágrafo acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil e deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento dos recursos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série; (ii) menção ao Valor de Resgate Antecipado dos CRI aplicável por Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série de CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, os Titulares dos CRI da Primeira Série farão jus ao recebimento do: (a) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão das Debêntures; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRE = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem resgatadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 17.9.3 do Termo de Securitização.

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, os Titulares de CRI da Segunda Série farão jus ao recebimento do que for maior entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido (a.2.) da Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e (a.3.) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efeitos Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e das parcelas da Remuneração dos CRI da Segunda Série trazido ao valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com o “Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”, o “Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

C = conforme definido e calculado na Cláusula 6.2. do Termo de Securitização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, observado que não será considerado resgate antecipado parcial dos CRI, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de uma das Séries.

Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive), em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”). Em caso de exercício, pela Devedora, de (i) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI da Primeira Série (“Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”); e (ii) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI da Segunda Série (“Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, “Amortização Extraordinária dos CRI”), nos termos da Cláusula 4.10.3 e seguintes da Escritura de Emissão.

Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, os Titulares dos CRI da Primeira Série farão jus ao recebimento do (a) Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária dos CRI da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão dos CRI; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão dos CRI; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”):

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{Re} = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem amortizadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série.

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 17.10.1 do Termo de Securitização.

Por ocasião do da Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, os Titulares de CRI da Segunda Série farão jus ao recebimento do maior valor entre indicado nos itens “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1.) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, conforme o caso; e (ii) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e das parcelas de Remuneração dos CRI da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente aos CRI da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data dos resgate, calculado conforme fórmula abaixo e acrescido ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série (“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 6.2. do Termo de Securitização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

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

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

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

Onde:

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

As Amortizações Extraordinárias dos CRI deverão ocorrer mediante o envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI”), com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série. A data da Amortização Extraordinária dos CRI deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil. Na Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI deverá constar: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil; (ii) menção ao Valor de Amortização Extraordinária dos CRI aplicável da respectiva Série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série.

A Emissora deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de uma Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, enviar uma comunicação aos Titulares dos CRI cujo conteúdo deverá conter, no mínimo, as informações mencionadas na Cláusula 17.11.2 do Termo de Securitização.

Caso a Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e/ou caso a Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série venha a ser realizada na data de amortização da respectiva Série prevista na Cláusula 3.1(xx) do Termo de Securitização ou qualquer das Datas de Pagamento da Remuneração prevista no Anexo I ao Termo de Securitização, os valores devidos em tais datas serão deduzidos antes do Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série.

A partir do recebimento da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente uma Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data da Amortização Extraordinária dos CRI.

Informações sobre Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Assembleia Especial

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das Séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva Série, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração da respectiva Série e sua forma de cálculo; (a.2) Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (a.3) Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Atualizado dos CRI da respectiva Série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; (b) alteração na espécie das Debêntures da respectiva Série; e (c) demais assuntos específicos a uma determinada Série; e

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea “(i)” acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, Amortizações Extraordinárias dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI ou aos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo II do Termo de Securitização, conforme previstos no Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos no Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas na Cláusula 13 do Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (e) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;

(iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;

- (v) substituição do Agente Fiduciário dos CRI ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9. 2.4 do Termo de Securitização na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da remuneração dos CRI;
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 13.6 do Termo de Securitização; e
- (ix) o voto a ser proferido pela Emissora nas assembleias gerais de titulares das Debêntures, nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão.

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

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.1 do Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (c) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização;
- (d) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (e) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

Na hipótese prevista na letra “(a)” acima, cabe a Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2.3 do Termo de Securitização.

Na hipótese prevista na letra “(b)” acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização.

Convocação. A Assembleia Especial será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, a CVM e/ou os Titulares dos CRI julguem necessária.

Assembleia Especial poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (ii) pela Securitizadora; (iii) mediante solicitação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.2.3 e 13.2.10 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do website em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no Website da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto da Cláusula 13.2.3 do Termo de Securitização.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o website onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares dos CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares dos CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o website onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

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

A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes, ao representante do Agente Fiduciário dos CRI ou ao representante da Emissora.

A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 13.3.1 do Termo de Securitização quando (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI devem disponibilizar aos Titulares dos CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Instalação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto na hipótese da Cláusula 13.2.10 do Termo de Securitização.

Deliberação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia ou dos CRI presentes da respectiva Série, conforme aplicável, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas no parágrafo abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

As deliberações para a modificação das condições das Debêntures e dos CRI, assim entendidas as relativas: (a) às alterações da Amortização das Debêntures e dos CRI ou às alterações das Amortizações Extraordinárias das Debêntures e dos CRI; (b) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures e dos CRI; (c) às alterações da Remuneração das Debêntures e dos CRI e/ou suas respectivas datas de pagamento; (d) às alterações da atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures e dos CRI ou Encargos Moratórios; (e) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (f) ao resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI; e/ou (g) à qualquer alteração ou exclusão desta cláusula do Termo de Securitização e/ou alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Especial ou em segunda convocação, serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 13.3.2 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos do Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

O Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir a colocação dos CRI ao final do Período de Colocação; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização.

Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único da Resolução CVM 60.

Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas nos no artigo 29 da Resolução CVM 60.

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

As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornal de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

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

Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo que a Assembleia Especial deverá ser instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 32 da Resolução CVM 60. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Na hipótese da Cláusula 8.2.3 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: **(a)** realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto nas Cláusulas 9.2.4 a 9.2.6 do Termo de Securitização, se for o caso.

Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada na Cláusula 8.2.3 do Termo de Securitização (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI.

O Patrimônio Separado: **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no artigo 27, parágrafo 4º da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor na presente data.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2.3 do Termo de Securitização, os seguintes eventos serão considerados Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:

- (i)** pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii)** pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii)** extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares dos CRI e previstas no Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento;
- (vi)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e
- (vii)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, incluindo aqueles assumidos com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, tenha recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação.

Na ocorrência dos eventos listados nos itens “i” a “vi” acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado.

Na constatação de ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item “vii” acima: (a) não haverá assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, e (b) o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item “vii” acima.

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

Na ocorrência dos eventos listados nos itens “i” a “vi” acima, em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial, nos termos do artigo 39, parágrafos 1º e 2º da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou substituição da Emissora, conforme o caso, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação.

A Assembleia Especial acima mencionada será considerada instalada em primeira convocação com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado dos eventos listados nos itens “i” a “vi” acima, decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de Titulares dos CRI detentores de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Em referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses, na forma do artigo 31, parágrafo 1º da Lei 14.430: (i) caso a Assembleia Especial mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial mencionada acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares dos CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Caso a Emissora venha a ser destituída e os investidores deliberem pela administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou por nova securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

Para mais informações sobre Regime Fiduciário e Patrimônio Separado, veja o item 2.3. da seção “2. Principais Características da Oferta” na página 1 deste Prospecto.

Comissionamento dos Coordenadores

O Comissionamento será calculado da seguinte forma:

$$\text{Comissionamento} = \{[(1 + \text{Remuneração All in da respectiva Série}) / (1 + \text{Remuneração dos CRI da respectiva Série}) - 1\} * \text{Duration dos CRI da respectiva Série} * \text{Volume total emitido e integralizado na respectiva Série}$$

Onde:

“Remuneração All in”: Com relação aos CRI da Primeira Série, significa 100% (cem) por cento da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano. Com relação aos CRI da Segunda Série, significa o maior entre: (i) NTN-B com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do dia útil imediatamente anterior à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA, acrescida exponencialmente de um spread de 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.

“Remuneração dos CRI”: significa a remuneração final das Debêntures da respectiva série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

“Duration”: duration das Debêntures, expressa em anos, com 2 (duas) casas decimais.

A diferença positiva entre a Remuneração All In e a Remuneração dos CRI será expressa em uma taxa percentual anualizada com 4 (quatro) casas decimais.

O Comissionamento será correspondente ao somatório do Comissionamento de ambas as Séries de CRI.

Para mais informações sobre o Comissionamento, veja o item “a” da seção “14.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado” na página 113 deste Prospecto.

Informações Adicionais sobre os Direitos Creditórios para fins das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA

Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:

Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(a) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(b) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos” na página 16 deste Prospecto

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos” na página 16 deste Prospecto

Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição; e

Não aplicável

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável

Informações Adicionais sobre a Devedora

APRESENTADORES



Diego Villar
CEO



Diego Wanderley
CFO



Diogo Barral
IRO



IMOB B3 | SMLL B3 | IQPTW B3 | IBRA B3 | ICON B3 | IGCT B3 | IGC B3 | IGC-NM B3 | ITAG B3

VISÃO GERAL DA MOURA DUBEUX

PRESENTE EM 7 CAPITAIS A MOURA DUBEUX É LÍDER DE MERCADO NA REGIÃO NORDESTE⁶



Linhas de Negócio



RESIDENCIAL
MÉDIO PADRÃO⁷
ALTO PADRÃO⁸



RESIDENCIAL
MÉDIO PADRÃO⁷



SHORT & LONG-TERM
SEGUNDA RESIDÊNCIA⁹



COMERCIAL¹⁰

Fonte: Companhia, DataCap, Nubank, Selo GPTW (2) 10/20/19 (3) 10/20/19 (4) 10/20/19 (5) 10/20/19 (6) 10/20/19 (7) 10/20/19 (8) 10/20/19 (9) 10/20/19 (10) 10/20/19



+240

PROJETOS
ENTREGUES



+4,0mm

M² CONSTRUIDOS



R\$1,7bi

GVV LÍQUIDO
LANÇADO 1T24 UDM



R\$1,5bi

VENDAS LÍQUIDAS
1T24 UDM



R\$1,2bi

RECEITA LÍQUIDA
1T24 UDM



37%

MARGEM BRUTA
AJUSTADA 1T24 UDM



14%

MARGEM LÍQUIDA
1T24 UDM



15% ROAE⁵

UM DOS MELHORES
DO SEGMENTO MAP

HISTÓRICO EM CRIAÇÃO DE VALOR

FUNDAÇÃO

EXPANSÃO LOCAL

EXPANSÃO GEOGRÁFICA

CONSISTÊNCIA E CRESCIMENTO



PRINCIPAIS VANTAGENS COMPETITIVAS

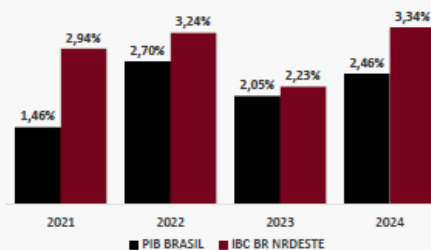
- 1** LIDERANÇA ISOLADA EM UM MERCADO RELEVANTE COM CRESCIMENTO CONSISTENTE DE MARKET SHARE
- 2** CAPACIDADE OPERACIONAL COMPROVADA, COM ELEVADO NÍVEL DE VERTICALIZAÇÃO E HISTÓRICO DE MAIS DE 40 ANOS DE ATIVIDADE NO MERCADO
- 3** MODELO DE NEGÓCIOS FLEXÍVEL, COM DOIS FORMATOS DE OPERAÇÃO QUE NAVEGAM EM DIVERSOS CENÁRIOS MACROECONÔMICOS
- 4** RESULTADOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSISTENTES, COM CAPACIDADE DE PAGAR DIVIDENDOS REGULARMENTE
- 5** 'MOODY', LINHA DE NEGÓCIO BEM POSICIONADA, ORIENTADA AO MERCADO DE MÉDIA RENDA, MAIOR MERCADO ENDEREÇÁVEL DA REGIÃO

FORTE TENDÊNCIA MACROECONÔMICA

Histórico mostra que crescimento econômico foi positivo nas regiões de atuação da Moura Dubeux comparado ao desenvolvimento econômico nacional

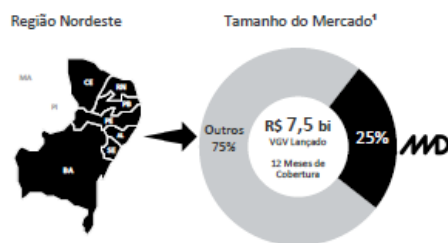


FORTE CRESCIMENTO REGIONAL



PIB Brasileiro vs. IBC-Br do Nordeste

PRESENÇA DOMINANTE NA REGIÃO NORDESTE



FALTA DE CONCORRENTES EM ESCALA



DEMANDA CONSISTENTE NOS SEGMENTOS DE MÉDIA, ALTA RENDA E SEGUNDA RESIDÊNCIA

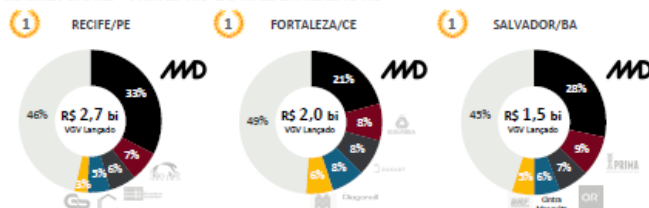


MELHOR POSICIONAMENTO PARA ADQUIRIR TERRENOS²

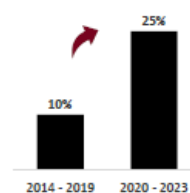


ÚNICO PLAYER CAPAZ DE LANÇAR SIMULTANEAMENTE NOS DIVERSOS MERCADOS EM QUE OPERA

MARKET SHARE – PRINCIPAIS CAPITAIS DA REGIÃO NE¹



EVOLUÇÃO MARKET SHARE



Fontes: Compustat, DataQury, Neta. (1) Considera unidades lançadas (em R\$ mil) em 2023 e 2022. (2) Descreve a liderança da Companhia em relação ao VGV nos negócios em que atua.

FORMATOS DE OPERAÇÃO E MODELO DE NEGÓCIOS



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- CONSTRUÇÃO FINANCIADA POR BANCOS E CAPITAL PRÓPRIO
- FLUXO FINANCEIRO USUALMENTE 30/70 ENTRE OBRA E CHAVES
- EXPOSIÇÃO DE CAIXA DURANTE A CONSTRUÇÃO
- POSSIBILIDADE DE DISTRATOS



OBRAS POR REGIME DE ADMINISTRAÇÃO (CONDOMÍNIO)

- DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO PROJETO COMO SERVIÇO
- CUSTO DO PROJETO 100% FINANCIADO PELOS CLIENTES
- RECEITAS DECORRENTES DE TAXAS EM VEZ DE VENDAS
- ZERO EXPOSIÇÃO DE CAIXA
- BAIXO RISCO DE DISTRATO



MODELO DE NEGÓCIOS INTEGRADO



PROSPECÇÃO



DESENVOLVIMENTO
DO PROJETO

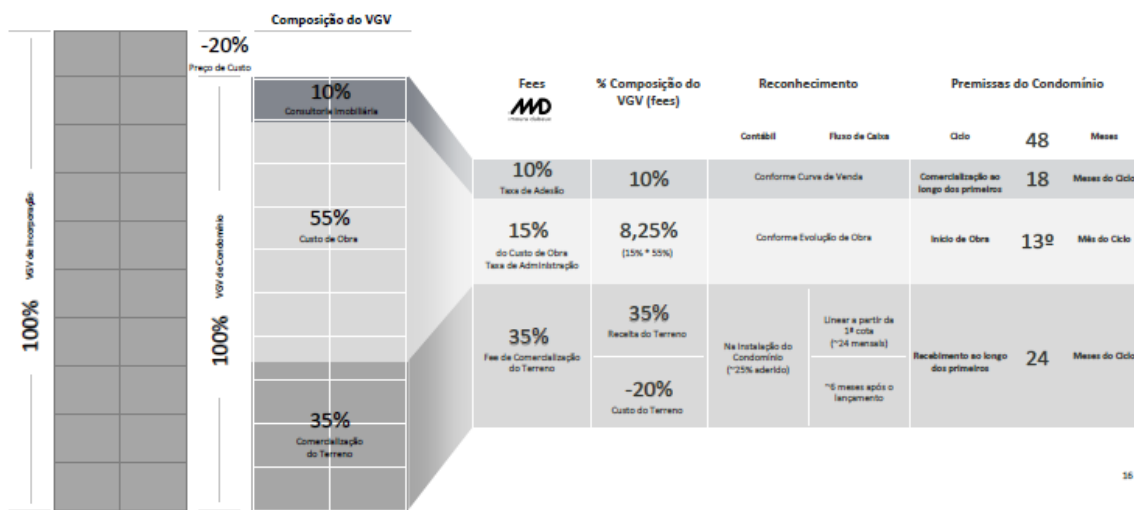


CONSTRUÇÃO



PLATAFORMA
DE VENDAS

ENTENDENDO O MODELO DE CONDOMÍNIO



MOOD: REPRESENTATIVIDADE E VISÃO GERAL DO PRODUTO

mood

ALTA RELEVÂNCIA NOS RESULTADOS DO GRUPO

LANDBANK R\$ 2.4^{bi} 18 TERRENOS DISTRIBUÍDOS EM 6 CIDADES

R\$ 1.0^{bi} VGV POTENCIAL ANUAL (7/8 PROJETOS)¹

RENTABILIDADE 33% MARGEM BRUTA 17% MARGEM LÍQUIDA

COMPREENSÃO DO PRODUTO

MÉDIO PADRÃO SEGMENTO

15 A 20 ANDARES

R\$6.500 - R\$7.500 VALOR MÉDIO DO M²

R\$350k - R\$500k TICKET MÉDIO

50m² - 70m² ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE

+15 ITENS DE LAZER

CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADA

PAREDE DE CONCRETO

MENOR CUSTO DE CONSTRUÇÃO

PRAZO DE EXECUÇÃO ~24 MESES

MENOS GERAÇÃO DE RESÍDUOS



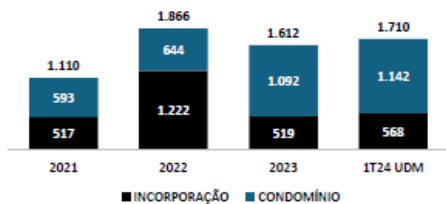
PADRÃO DE QUALIDADE E CREDIBILIDADE



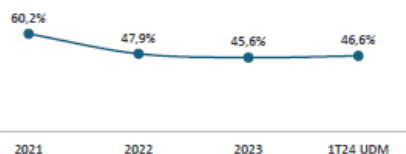
Fonte: Compesla | Nota: (1) Não se trata de projeção ou estimativa da Compesla. Por VGV Potencial Anual entende-se o valor que os empreendimentos da Compesla podem alcançar em um ano, caso todos os unidades (apartamentos, terrenos) fossem vendidos a seus preços de mercado.

DADOS OPERACIONAIS REFLETEM DEMANDA CONSISTENTE DA REGIÃO

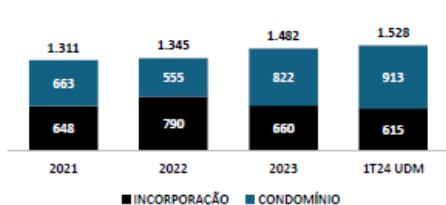
LANÇAMENTOS (VGV LÍQUIDO, R\$ em MM)



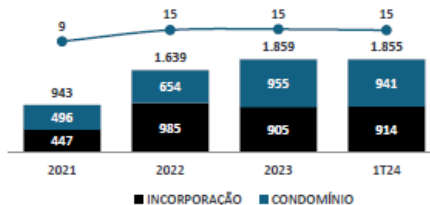
VSO ANUAL (%)



VENDAS LÍQUIDAS (R\$ em MM)

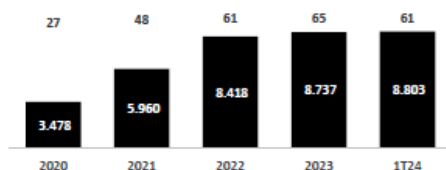


ESTOQUE (R\$ em MM) E MESES DE COBERTURA

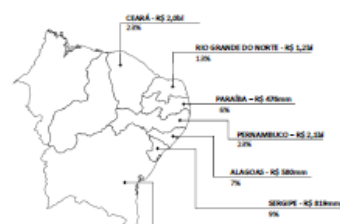


LANDBANK SÓLIDO E BEM DISTRIBUÍDO

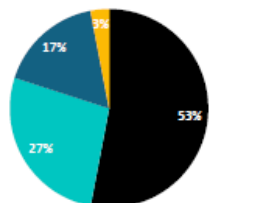
EVOLUÇÃO DO LANDBANK (VGV BRUTO, R\$ em MM) e QUANTIDADE



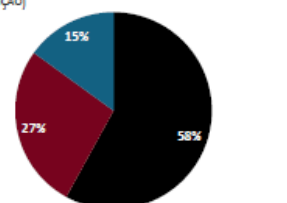
LANDBANK 1T24 (POR FILIAL)



LANDBANK 1T24 (POR SEGMENTO)

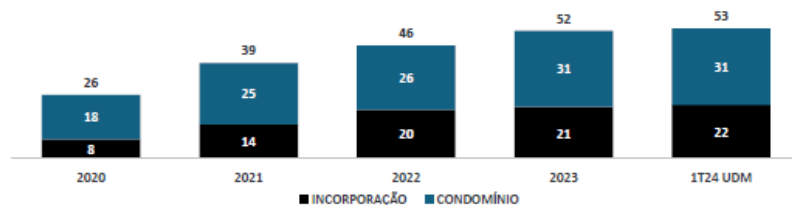


LANDBANK 1T24 (POR FORMA DE AQUISIÇÃO)

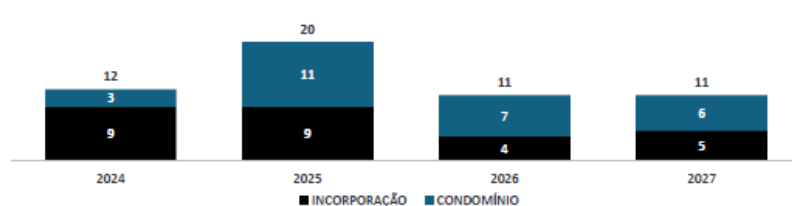


ENTREGA DO 1º CICLO PÓS-IPO E ESTABILIZAÇÃO DO NÚMERO DE CANTEIROS

OBRAS EM ANDAMENTO

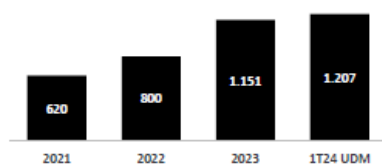


PREVISÃO DE ENTREGA DE OBRAS

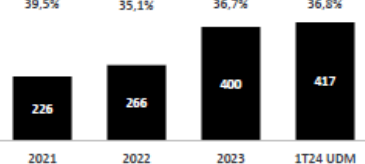


INDICADORES FINANCEIROS CRESCENTES COM EXPANSÃO DO ROAE

RECEITA LÍQUIDA (R\$ em MM)

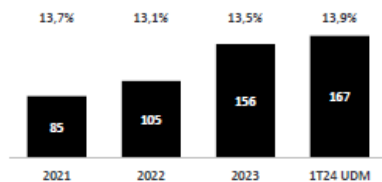


LUCRO BRUTO (R\$ em MM) e MARGEM BRUTA

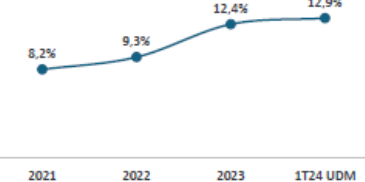


9,4%
SELLING / RECEITA LÍQUIDA
(1T24UDM)

LUCRO LÍQUIDO (R\$ em MM) e MARGEM LÍQUIDA



ROAE

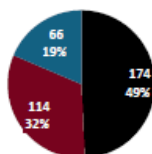


7,4%
G&A / RECEITA LÍQUIDA
(1T24UDM)

7,7%
DÍVIDA LÍQUIDA/PL
(1T24)

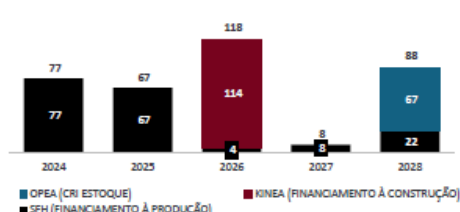
ALAVANCAGEM BAIXA E CONTROLADA

BREAKDOWN

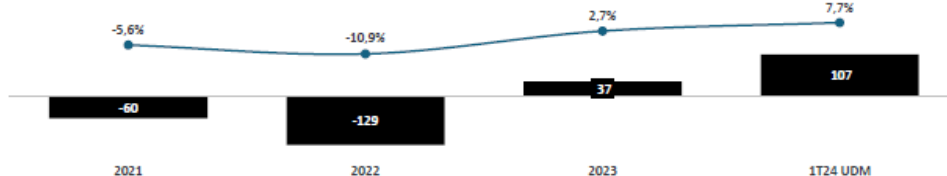


■ SFH (FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO) ■ KINEA (FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO)
■ OPEA (CRI ESTOQUE)

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS



DÍVIDA LÍQUIDA E DÍVIDA LÍQ./PL

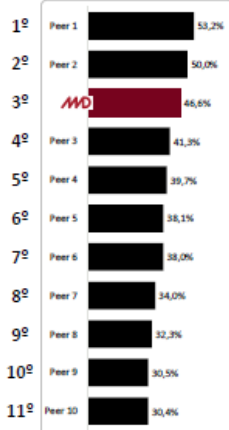


■ DÍVIDA LÍQUIDA ◆ DIV. LÍQ./PL

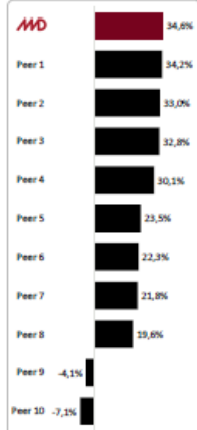
ANÁLISE DAS COMPARÁVEIS MAP | 1T24 UDM

%, R\$ MM

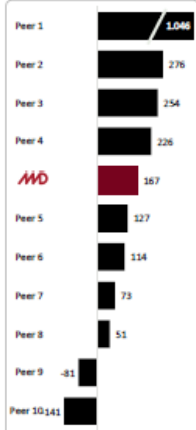
VSO



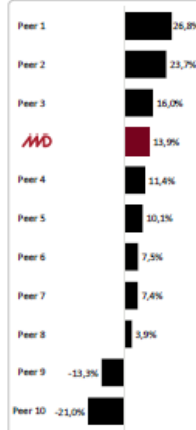
MARGEM BRUTA



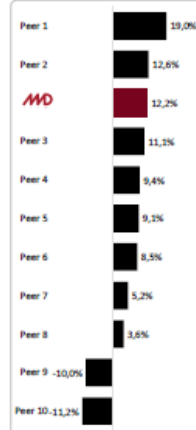
LUCRO LÍQUIDO



MARGEM LÍQUIDA

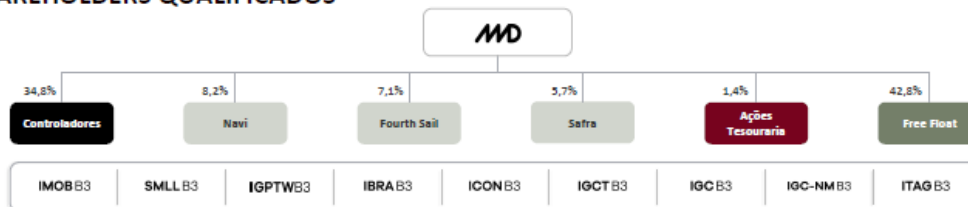


ROAE



Fonte: Release Companhia

SHAREHOLDERS QUALIFICADOS



NÍVEL ELEVADO DE GOVERNANÇA



EQUIPE DE GESTÃO PROFISSIONAL E EXPERIENTE

									
	Diego Villar CEO	Diego Wanderley COO	Diogo Baroni CFO	Carlos Roberto Gentil Diretor de Engenharia	Eduardo Moura Diretor de Incorporação (PR)	Fernando Amorim Diretor de Incorporação (PR e CO)	Homero Moutinho Diretor de Incorporação (PR, PL, AL e CO)	Eduarda Dubeux Diretora Comercial	Maria Lúcia Dubeux Diretora de Gestão, Serviços e Cultura
Anos de Moura Dubeux	13	10	18	2	31	30	30	14	13
Anos de Real Estate	18	10	18	30	31	30	30	14	13

● Internacional ● Não Nacional

EXPERIÊNCIA DO CLIENTE

ENCANTAMENTO



FORÇA PRÓPRIA DE VENDAS
+150 ESPECIALISTAS
44% DE PARTICIPAÇÃO NO VGV
COMERCIALIZADO EM 2023



PERSONALIZAÇÃO COMPLETA DA UNIDADE
FONTE DE RECEITA ADICIONAL
R\$ 13MM RECEITA REALIZADA NO
1T24 UDM



40 CANTEIROS EM ANDAMENTO
CANTEIROS PADRONIZADOS
MELHOR EXPERIÊNCIA NO
ACOMPANHAMENTO DA OBRA



+ 4 MIL UNIDADES LANÇADAS COM
VOCAÇÃO PARA INVESTIMENTOS
MAXIMIZAÇÃO DE RETORNOS AOS
CLIENTES
FONTE DE RECEITA ADICIONAL

JORNADA DO CLIENTE	CASA MD	ENCANTAMENTO	NPS
			95%

ESG

RETROFIT



MOINHO | PERNAMBUCO

LUCSIM | PERNAMBUCO

CERTIFICAÇÕES



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE



MD SOCIAL - FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA OPERACIONAL



Paralelo Construtora

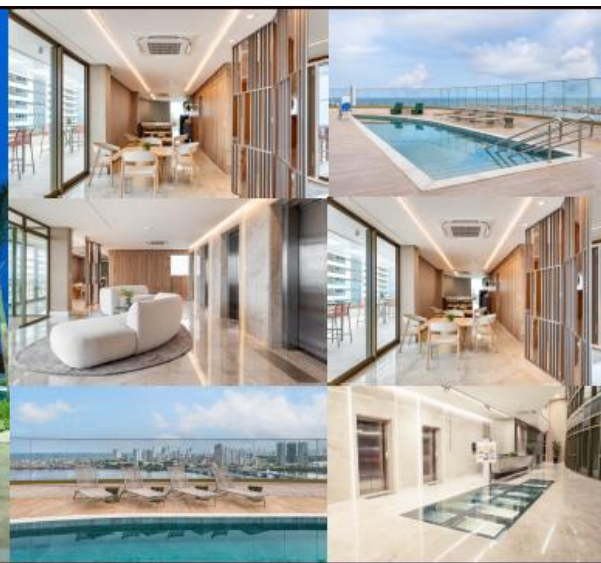
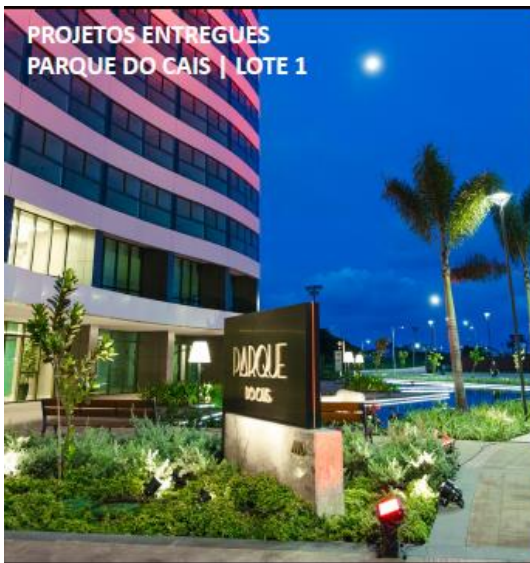
PROGRAMAS DE DESENVOLVIMENTO

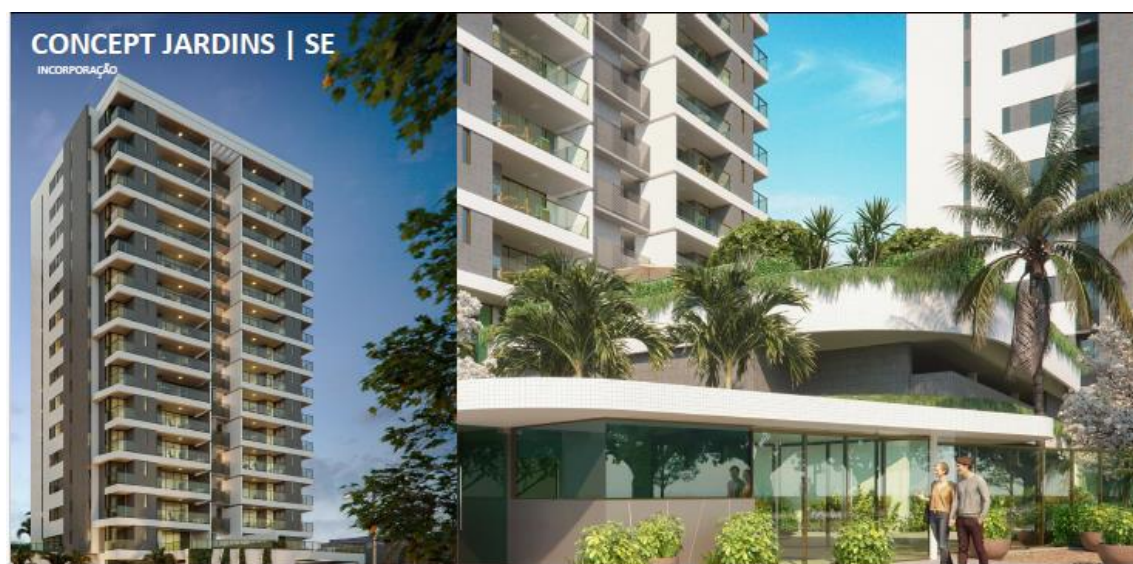


PROJETOS ENTREGUES MIRANTE DO CAIS | LOTE 1



PROJETOS ENTREGUES PARQUE DO CAIS | LOTE 1







DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural e vice versa; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Afiliada”</u>	significa qualquer sociedade que seja ligada à Emissora, coligada, que seja por elas controlada ou que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns;
<u>“Agência de Classificação de Risco”</u>	significa a STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ou sua substituta, contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, e responsável pela (i) classificação inicial de risco dos CRI; e (ii) monitoramento e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A remuneração da Agência de Classificação de Risco será arcada pela Devedora com recursos próprios;
<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.3. <i>Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização</i> ”, na página 2 deste Prospecto.
<u>“Amortização”</u>	significa a Amortização dos CRI da Primeira Série e a Amortização dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto;
<u>“Amortização dos CRI da Primeira Série”</u>	significa o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, que será paga em 3 (três) parcelas, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e/ou de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
<u>“Amortização dos CRI da Segunda Série”</u>	significa o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, que será paga em 3 (três) parcelas, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. <i>Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. <i>Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. <i>Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Amortizações Extraordinárias Facultativas das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 <i>Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos</i> ” na página 82 deste Prospecto;

“ <u>ANBIMA</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. <i>Breve descrição da Oferta</i> ” na página 1 deste Prospecto;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia Especial da Primeira Série</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares de CRI da Primeira Série, realizada nos termos do Termo de Securitização;
“ <u>Assembleia Especial da Segunda Série</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares de CRI da Segunda Série, realizada nos termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização;
“ <u>Assembleia Especial</u> ”	significa a Assembleia Especial da Primeira Série e/ou a Assembleia Especial da Segunda Série, indistintamente;
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “8.3. <i>Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação</i> ”, na página 69 deste Prospecto;
“Ato Societário da Emissora”	possui o significado que lhe é atribuído no item “15.4. <i>Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão</i> ”, na página 115 deste Prospecto
“ <u>Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série</u> ”	significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, realizada nos termos do Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa a BLB Auditores Independentes, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2.121,6º andar, conjunto 603, CEP 14020-260, Jardim América, inscrita no CPNJ sob o nº 06.096.033/0001-63;
“ <u>Auditores Independentes da Devedora</u> ”	significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, CEP 04.571-010, Cidade Monções, inscrita no CPNJ sob o nº 10.830.108/0001-65;
“ <u>Autoridade</u> ”	significa qualquer Pessoa: (a) 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 (b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	significa o aviso ao mercado referente à Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.3. <i>Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação Àquelas contidas no termo de securitização</i> ”, na página 2 deste Prospecto;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”	significa o Banco Central do Brasil;

<u>“Banco Liquidante”</u>	significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001.04;
<u>“Banco Modal”</u>	significa o Banco Modal S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0002-43;
<u>“Banco XP”</u>	significa o Banco XP S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 33.264.668/0001-03;
<u>“Brasil”</u>	significa a República Federativa do Brasil;
<u>“CCI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>n) Lastro</i> ” na seção “ <i>2. Principais Características da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“CCI Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>n) Lastro</i> ” na seção “ <i>2. Principais Características da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“CCI Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>n) Lastro</i> ” na seção “ <i>2. Principais Características da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“CETIP21”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação Àquelas contidas no termo de securitização</i> ”, na página 2 deste Prospecto;
<u>“CMN”</u>	significa o Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”</u>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
<u>“Código Civil”</u>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“Código de Ofertas ANBIMA”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>2.1. Breve descrição da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“COFINS”</u>	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Comissionamento”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado</i> ”, na página 113 deste Prospecto;
<u>“Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários</i> ” na página 120 deste Prospecto;

<u>“Condições Precedentes”</u>	significa as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelos Coordenadores, conforme estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e na seção “14. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução”, na página 107 deste Prospecto;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “o) Existência ou não de Regime Fiduciário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Contrato de Custódia”</u>	significa o “Instrumento Particular de Serviços de Registro e Custódia”, a ser celebrado entre a Emissora e a Custodiante;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Controlada”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Controlada Relevante”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Controle”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Coordenador Líder”</u> ou “XP”	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Coordenadores”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Créditos Imobiliários Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “n) Lastro” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “n) Lastro” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;

<u>“CRI em Circulação”</u>	para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos no Termo de Securitização, significa todos os CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI de titularidade da Emissora, da Devedora e dos prestadores de serviços da Emissão e de qualquer um que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto na Resolução CVM 60;
<u>“CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Critério de Restituição”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 67 deste Prospecto;
<u>“Cronograma Indicativo”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “d) Cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e”, na página 20 deste Prospecto;
<u>“CSLL”</u>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“Custodiante”</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela guarda dos Documentos Custodiados, nos termos do artigo 33, parágrafo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, nos termos do Termo de Securitização;
<u>“CVM”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2024;
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u>	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;
<u>“Data de Integralização das Debêntures”</u>	significa cada data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Integralização”</u>	significa cada data de integralização dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série;

<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u>	significa a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série”</u>	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série aos Titulares de CRI da Primeira Série, conforme estabelecido na coluna “ <i>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</i> ” da tabela constante no item “j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e data de pagamentos”, na página 7 deste Prospecto;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série”</u>	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série aos Titulares de CRI da Primeira Série, conforme estabelecido na coluna “ <i>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</i> ” da tabela constante no item “j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e data de pagamentos”, na página 7 deste Prospecto;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”</u>	significa a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, qual seja, 12 de julho de 2029 ressalvadas as hipóteses de resgate da totalidade das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”</u>	significa a data de vencimento das Debêntures da Segunda Série, qual seja, 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate da totalidade das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures”</u>	Significa a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, em conjunto;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”</u>	significa a data de vencimento dos CRI da Primeira Série, qual seja, 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Primeira Série;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”</u>	significa a data de vencimento dos CRI da Segunda Série, qual seja, 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Segunda Série;
<u>“Debêntures da Primeira Série”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Debêntures da Segunda Série”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Debêntures”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Despesas”</u>	significa as despesas da Emissão e da Oferta dos CRI, que deverão ser pagas com os recursos do Fundo de Despesas ou, na hipótese de sua insuficiência, com recursos do Patrimônio Separado, indicadas ao longo do presente Termo de Securitização, observado o previsto na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização;
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	possui o significado que lhe atribuído na seção “3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:”, na página 16 desde Prospecto;
<u>“Devedora”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;

<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil;
<u>“Documentos Custodiados”</u>	significa os seguintes documentos: (a) a Escritura de Emissão devidamente registrada na JUCEPE, (b) o boletim de subscrição das Debêntures, (c) Termo de Securitização, (d) da Escritura de Emissão de CCI, e (e) eventuais aditamentos aos documentos mencionados, e realizar a verificação do lastro dos CRI;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	significa os seguintes documentos: (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições conforme o caso; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação, acompanhado dos comprovantes de pagamentos das notas fiscais;
<u>“Documentos da Oferta”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Documentos da Operação”</u>	significa os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) Lâmina da Oferta; (v) Aviso ao Mercado; (vi) Anúncio de Início; (vii) Anúncio de Encerramento; (viii) Prospecto Preliminar; (ix) Prospecto Definitivo; (x) Escritura de Emissão de CCI; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados nos incisos “(i)” a “(iii)” anteriores;
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Emissão”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:”, na página 16 deste Prospecto;
<u>“Encargos Moratórios”</u>	significa os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeitos;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Escritura de Emissão” ou “Escritura”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;

<u>“Escriturador”</u>	significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>“Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa os eventos em que a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, em decorrência de: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou sobre os CRI, conforme o caso; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) a constatação do não enquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; ou (vi) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 12 da Escritura de Emissão;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “p) <i>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) <i>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) <i>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) <i>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “o) Existência ou não de Regime Fiduciário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Garantia Firme”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “8.4. <i>Regime de Distribuição</i> ”, na página 69 deste Prospecto;
<u>“Governo Federal”</u>	significa o Governo Federal do Brasil;
<u>“IBGE”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) <i>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“IGP-M”</u>	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instituição Financeira”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. <i>Breve descrição da Oferta</i> ” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. <i>Breve descrição da Oferta</i> ” na página 1 deste Prospecto;

<u>“Investidores 4.373”</u>	significa os investidores pessoas jurídicas não financeiras residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Investidores Qualificados”</u>	significam os investidores qualificados, conforme definidos os artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, os quais, caso subscrevam e integralizam os CRI no âmbito da Oferta, serão considerados os Titulares dos CRI;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.4. Identificação do Público-Alvo”, na página 3 deste Prospecto;
<u>“IPCA”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“IR”</u>	significa o Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza;
<u>“IRRF”</u>	significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte;
<u>“ISS”</u>	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS;
<u>“Itaú BBA”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Itaú Unibanco”</u>	significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09;
<u>“IPO”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios”, na página 97 deste Prospecto;
<u>“JTF”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “q) Tratamento Tributário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“JUCEPE”</u>	significa a Junta Comercial do Estado de Pernambuco;
<u>“JUCESSP”</u>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Legislação de Proteção Social”</u>	significa a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
<u>“Lei 11.033”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “q) Tratamento Tributário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Lei 14.430”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.2. Apresentação da Securitizadora” na página 2 deste Prospecto;

“ <u>Lei 6.385</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “p) <i>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</i> ” na seção “2. <i>Principais Características da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
“ <u>Lei 8.429</u> ”	significa a Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.101</u> ”	significa Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei 12.846</u> ”	significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) <i>Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. <i>Principais Características da Oferta</i> ”, na página 1 deste Prospecto;
“ <u>Manifestação dos Auditores Independentes</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na seção “14.1. <i>Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução</i> ”, na página 107 deste Prospecto;
“ <u>MD</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na seção “12.1. <i>Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios</i> ”, na página 97 deste Prospecto;
“ <u>MDA</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.3. <i>Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização</i> ”, na página 2 deste Prospecto;
“ <u>Montante Devido Antecipadamente das Debêntures</u> ”	significa o valor a ser pago pela Devedora no caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos da Escritura de Emissão;
“ <u>Montante Devido Antecipadamente dos CRI</u> ”	significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI no caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) no caso dos CRI da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e (ii) no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos do Termo de Securitização;
“ <u>Normativos ANBIMA</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. <i>Breve descrição da Oferta</i> ” na página 1 deste Prospecto;
“ <u>Novo Mercado</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na seção “12.1. <i>Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios</i> ”, na página 97 deste Prospecto;

<u>“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Oferta”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Oferta a Mercado”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo”, na página 59 deste Prospecto;
<u>“Operação de Securitização”</u>	significa a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, em volume equivalente à quantidade de Debêntures, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização, de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu patrimônio separado;
<u>“Participantes Especiais”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Período de Capitalização”</u>	significa o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração aplicável do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série” e “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série” da tabela constante na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como” neste Prospecto. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate, data da amortização ou do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso;
<u>“Período de Colocação”</u>	significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, para a colocação dos CRI e para a conclusão da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável;
<u>“Período de Reserva”</u>	significa o período previsto no Prospecto Preliminar, na Lâmina e no Aviso ao Mercado, no qual haverá a recebimento de intenções de investimento dos CRI, na forma de reserva;

<u>“PIS”</u>	significa o Programa de Integração Social;
<u>“Plano de Distribuição”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo”, na página 59 deste Prospecto;
<u>“Política Nacional do Meio Ambiente”</u>	significa a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada;
<u>“Prazo de Adesão”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Preço de Integralização das Debêntures”</u>	significa o preço de integralização das Debêntures, correspondente: (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i>, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição;
<u>“Preço de Integralização”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo”, na página 59 deste Prospecto;
<u>“Preço de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	significa o valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios;

<u>“Preço de Resgate Antecipado”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Prêmio de Garantia Firme”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado”, na página 113 deste Prospecto;
<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início;
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	significa este prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado;
<u>“Prospectos”</u>	significa, conjuntamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento, conforme o caso;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “o) Existência ou não de Regime Fiduciário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Registro da Oferta”</u>	significa o registro da Oferta na CVM, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destina exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Relatório de Verificação”</u>	possui o significado que lhe atribuído na seção “3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:”, na página 16 deste Prospecto;
<u>“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Remuneração das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como”, na página 73 deste Prospecto;
<u>“Remuneração dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Remuneração dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;

<u>“Remuneração”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “ <i>l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições</i> ” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série”</u>	significa o resgate antecipado dos CRI da Primeira Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 4.11.4 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI da Primeira Série à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série”</u>	significa o resgate antecipado dos CRI da Segunda Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.11.4 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI da Segunda Série à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	significa o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, indistintamente, quando referidos em conjunto;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipado dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” na página 82 deste Prospecto;
<u>“Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI por Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, em decorrência de um Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos;
<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI”</u>	significa o resgate antecipado caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série pela Devedora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora;

<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA”</u>	significa o resgate antecipado no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial da Segunda Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série;
<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva”</u>	significa o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI ou o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, indistintamente;
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“RFB”</u>	significa a Receita Federal do Brasil;
<u>“Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 3.1 “(ii)” do Termo de Securitização;
<u>“Séries” ou “Série”</u>	significa a 1ª (primeira) série e à 2ª (série) dos CRI, quando referidas em conjunto, “Séries” ou, individual ou indistintamente, “Série”;
<u>“Sistema de Vasos Comunicantes”</u>	significa que a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries será abatida da quantidade total de CRI e, consequentemente, da quantidade de CRI emitida na outra Série. Os CRI serão alocados entre as Séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ;
<u>“Sociedades Designadas”</u>	Significa o Itaú Unibanco, o Banco XP e o Banco Modal, em conjunto;
<u>“Taxa DI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Taxa Final”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado”, na página 113 deste Prospecto;
<u>“Taxa Substitutiva DI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “4. Fatores de Risco”, na página 22 deste Prospecto;

<u>“Taxa Substitutiva IPCA”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “4. Fatores de Risco”, na página 22 deste Prospecto;
<u>“Taxa Teto Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “I) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Taxa Teto Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “I) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;;
<u>“Taxa Teto”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “I) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização”, na página 2 deste Prospecto;
<u>“Termo de Adesão”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
<u>“Titulares de CRI da Primeira Série”</u>	significa os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da Primeira Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI da Primeira Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta;
<u>“Titulares de CRI da Segunda Série”</u>	significa os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da Segunda Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI da Segunda Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta;
<u>“Titulares dos CRI” ou “Titulares de CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no item “I) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto;
<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	significa, em conjunto, o Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e o Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série;
<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários” na página 120 deste Prospecto;
<u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários” na página 120 deste Prospecto;

“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na seção “17. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários” na página 120 deste Prospecto;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “2.1. Breve descrição da Oferta” na página 1 deste Prospecto;
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série</u> ”	significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, que foi atualizado monetariamente pela variação do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, inclusive, conforme fórmula prevista l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições” na seção “2. Principais Características da Oferta”;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído no item “a) Valor Nominal Unitário” na seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I – ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA

ANEXO II – ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA

ANEXO III – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO IV – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO VIII – RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI

ANEXO IX – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
19 10 22



JUCESP PROTOCOLO
2.382.945/22-9



TRUE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 de setembro de 2022, às 11:00 horas, na sede da Companhia localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, 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: Arley Custódio Fonseca Sr. Secretário: Rodrigo Vinicius dos Santos
4. **ORDEM DO DIA:** (a) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (c) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (d) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries e (e) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

JUCESP
19 10 22

5. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (a) autorização de emissões, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (c) autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (d) autorização, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (e) aprovam a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

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, 30 de setembro de 2022.

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Presidente da Mesa

RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor Presidente



TEXT_SP - 13336473v2 12261.11 2

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custódio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com>.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custódio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com> ou utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-8F0B.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

19 10 22

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8C9D-4E8A-D9F4-6F0B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B



Hash do Documento

4FFB827B5AB898C980D3FE8027B9466947367C782FCBB377BDD7BB48ED47100A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/10/2022 é(são) :

- ☒ Rodrigo Henrique Botani - 224.171.888-21 em 10/10/2022 13:46
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Arley Custodio Fonseca - 307.140.588-07 em 03/10/2022 12:55
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Vinicius Dos Santos - 320.119.888-96 em 03/10/2022
11:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.
 CNPJ 12.049.631/0001-84
 NIRE 26.3.0001525-1
 Companhia Aberta de Capital Autorizado

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: aos 12 dias do mês de Junho de 2024, às 10h00, na sede social da **MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A. (“Companhia”)**, localizada na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13º andar, parte, Pina, CEP 51.011-050.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: dispensada a convocação prévia, nos termos do Artigo 14, §3º, do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. MESA: Presidente – Sr. Gustavo José Moura Dubeux; **Secretário** – Sra. Leila Oliveira Alves.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) a aprovação dos termos e condições da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Companhia (**“Emissão”** e **“Debêntures”**, respectivamente), no valor de R\$250.000.00,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”* (**“Escritura de Emissão”**), a serem subscritas pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) sob o nº 663, na categoria **“S1”**, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (**“Securitizadora”**);

(ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos, inclusive aditamentos, necessários à emissão das Debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, que serão emitidos com lastro nas Debêntures (**“CRI”**), sendo que referidos CRI de emissão da Securitizadora serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, destinada ao Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**“Resolução CVM 160”**), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 60, da

Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 (“**Resolução CMN 5.118**”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos e eventuais aditamentos: **(a)** a Escritura de Emissão, a ser celebrada entre a Companhia e a Securitizadora; e **(b)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 316ª (Trecentésima Décima Sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser celebrado entre a Securitizadora, as instituições intermediárias da Oferta dos CRI (“**Coordenadores**”) e a Companhia;

(iii) a autorização à Diretoria da Companhia ou eventuais procuradores para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima, incluindo celebrar aditamentos, dentre os quais o aditamento à Escritura de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), além de formalizar e efetivar a contratação do Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), dos assessores legais, da agência de classificação de risco dos CRI e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como o Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), o Banco Liquidante (conforme definido na Escritura de Emissão), podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e

(iv) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia ou por eventuais procuradores, devidamente constituídos nos termos do estatuto social da Companhia, referentes à Emissão e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a Emissão de Debêntures pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão, inclusive por meio de eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

(a) Número de Emissão: a Emissão constitui a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Companhia;

(b) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), sendo que (i) as

Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série (“**Primeira Série**”) são as “**Debêntures da Primeira Série**”; e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série (“**Segunda Série**” e, em conjunto com a Primeira Série, “**Séries**” ou, individual e indistintamente, “**Série**”) são as “**Debêntures da Segunda Série**”. Qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas na Série remanescente, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, e situação na qual as Debêntures da Primeira Série ou as Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito e as intenções ou ordens de investimento relacionadas aos CRI da Série não emitida serão desconsideradas, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

Valor Total das Debêntures e Quantidade de Debêntures: o valor total da Emissão das Debêntures será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido). O valor e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais serão formalizados por meio de aditamento à Escritura de Emissão. Serão emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão.

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que (i) não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as tais séries, observado o Valor Total da Emissão; e (ii) em qualquer dos casos, qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“**Sistemas de Vasos Comunicantes**”);

(c) Destinação dos Recursos: independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Companhia comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas (conforme venha a ser definido na Escritura de Emissão), a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de

gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados a empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão (“**Empreendimentos Imobiliários**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente). Os recursos líquidos mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Companhia por meio de: (i) aumento de capital para as Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei;

(d) Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos Livros de Registro de Debêntures (conforme a ser definido na Escritura de Emissão), pela anotação comprovando o registro da titularidade das Debêntures;

(e) Vinculação aos CRI: As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora e serão vinculadas aos CRI objeto da 1ª (primeira) série (“**CRI da Primeira Série**”) e da 2ª (segunda) série (“**CRI da Segunda Série**”) da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*” a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”), sendo **(i)** todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Companhia por força das Debêntures da Primeira Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Primeira Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“**Créditos Imobiliários da Primeira Série**”); e **(ii)** todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Companhia por força das Debêntures da Segunda Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Segunda Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“**Créditos Imobiliários da Segunda Série**” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, “**Créditos Imobiliários**”);

(f) Procedimento de *Bookbuilding*: A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), com recebimento de reservas durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar (conforme definido na Escritura de Emissão), na Lâmina (conforme definido na Escritura de Emissão) e no Aviso ao Mercado (conforme definido na Escritura de Emissão), sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, com a finalidade de definir: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), limitada a Taxa Teto de cada Série; **(ii)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures (“**Procedimento de *Bookbuilding***”), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI (conforme definido na Escritura de Emissão) e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Companhia, da Securitizadora ou aprovação pelos titulares dos CRI.

(g) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”);

(h) Data de Emissão: a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão (“**Data de Emissão**”);

(i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures: As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série terão prazo e vencimento nas datas previstas na Escritura de Emissão (“**Data de Vencimento Primeira Série**” e “**Data de Vencimento Segunda Série**”, respectivamente e, em conjunto, “**Data de Vencimento**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão;

(j) Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;

(k) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir a Securitizadora em

caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

(l) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

(m) Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IBGE**”), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

(n) Remuneração das Debêntures da Primeira Série:

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“**Taxa Teto da Primeira Série**”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), obedecida a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

(o) Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“**Taxa Teto da Segunda Série**” e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, “**Taxa Teto**”): **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, quando considerada em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração**”). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

(p) Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga conforme as datas a serem previstas no Anexo I da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série (“**Datas de Pagamento da Remuneração**” ou, individualmente, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”);

(q) Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo (i) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas respectivas a serem previstas na Escritura de Emissão;

(r) Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

(s) Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: as Debêntures serão subscritas mediante a celebração, pela Securitizadora, do Boletim de Subscrição das Debêntures, na forma a ser prevista no Anexo II à Escritura de Emissão. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando às hipóteses a serem previstas na Escritura de Emissão, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Companhia receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição. Observado o disposto na Escritura de Emissão, as Debêntures serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma **“Data de Integralização”**), observados os termos e condições do Termo de Securitização. As Debêntures serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), à vista, em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive) (**“Preço de Integralização”**).

(t) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (**“Encargos Moratórios”**);

(u) Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá adquirir as Debêntures da Emissão, nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

(v) Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de Julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), nos termos da Escritura de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente a: (i) no caso das Debêntures da Primeira Série: (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso ("**Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**"), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre "(a)" e "(b)" a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B

com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado do Facultativo das Debêntures da Primeira Série, individual e indistintamente, “**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**”);

(w) Amortização Extraordinária Facultativa: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de Julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa, será equivalente (“**Valor de Amortização Extraordinária**”): (i) em relação às Debêntures da Primeira Série: ao (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; e (ii) em relação às Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures

da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série.

(x) Resgate Antecipado por Evento de Alteração de Tributos: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (“**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI, Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA e o Resgate Antecipado Facultativo Total, o “**Resgate Antecipado**”), conforme hipóteses a serem previstas na Escritura de Emissão. O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e **(ii)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios (“**Preço de Resgate Antecipado**”). Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures ou o resgate antecipado facultativo de apenas uma Série no âmbito do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. As Debêntures resgatadas nos termos da Escritura de Emissão serão canceladas pela Companhia. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos serão estabelecidos na Escritura de Emissão;

(y) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de

determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado**”). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por Série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das Séries e será operacionalizada na forma a ser prevista na Escritura de Emissão. Os demais termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado serão estabelecidos na Escritura de Emissão;

(z) Possibilidade de Desmembramento: Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;

(aa) Colocação: As Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão na CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a ANBIMA, conforme a ser previsto na Escritura de Emissão;

(bb) Vencimento Antecipado: A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado a serem previstos na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, conforme aplicável;

(cc) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da emissão de Debêntures para atribuir *rating* às Debêntures, observado o que será previsto na Escritura de Emissão; e

(dd) Demais Condições: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas na Escritura de Emissão.

(ii) aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à implementação e à realização da Emissão das Debêntures e a Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos e eventuais aditamentos: (a) a Escritura de Emissão; (b) o Contrato de Distribuição; e (c) contratos com os prestadores de serviço necessários à Emissão das Debêntures e a Oferta, e eventuais documentos relacionados aos contratos necessários à Emissão e Oferta, incluindo aditamentos.

(iii) autorizar todos e quaisquer atos da Diretoria da Companhia ou de eventuais procuradores, e quaisquer providências e medidas necessárias para a realização da Emissão das Debêntures e da Oferta dos CRI, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima, incluindo, celebrar aditamentos, dentre os quais o aditamento à Escritura de Emissão que ratificará o resultado do

Procedimento de *Bookbuilding*, além de formalizar e efetivar a contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais, da agência de classificação de risco dos CRI e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e

(iv) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia e por eventuais procuradores, devidamente constituídos nos termos do estatuto social da Companhia, até a presente data para fins de realização da Emissão das Debêntures e da Oferta dos CRI.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes. **Presidente** – Sr. Gustavo José Moura Dubeux; **Secretário** – Sra. Leila Oliveira Alves; **Membros do Conselho de Administração presentes:** Gustavo José Moura Dubeux, Aluísio José Moura Dubeux, Marcos José Moura Dubeux, Geraldo Sardinha Pinto Filho e Gustavo Ribas de Almeida Leite.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

Recife/PE, 12 de Junho de 2024.

Mesa:

GUSTAVO JOSE
MOURA
DUBEUX:333059004
15

Assinado de forma digital
por GUSTAVO JOSE MOURA
DUBEUX:33305900415
Dados: 2024.06.12 16:49:50
-03'00'

GUSTAVO JOSÉ MOURA DUBEUX

Presidente

LEILA OLIVEIRA
ALVES:063291
09419

Assinado de forma digital
por LEILA OLIVEIRA
ALVES:06329109419
Dados: 2024.06.12
16:48:29 -03'00'

LEILA OLIVEIRA ALVES

Secretário

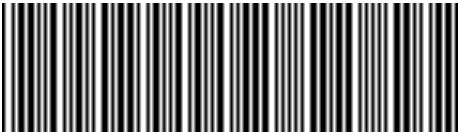
(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Moura Dubeux Engenharia S/A realizada em 12 de Junho de 2024)



Presidência da República
Secretaria da Micro e Pequena Empresa
Secretaria de Racionalização e Simplificação
Departamento de Registro Empresarial e Integração

Nº DO PROTOCOLO (Uso do órgão de registro JUCEPE)
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

24/892303-0



Matrícula(da sede ou da filial quando a sede for em outra UF)	CÓDIGO DA NATUREZA JURÍDICA	Nº DE MATRICULA DO AGENTE AUXILIAR DO COMÉRCIO
26300015251	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMº SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

Requerimento: 81400001524620
DBE não analisado.
Emitida em 14/06/2024

NOME: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
Requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato.

Nº DE VIAS	CÓD. ATO	CÓD. EVENTO	QTD	DESCRIÇÃO DO ATO/EVENTO
0	017			ATA DE REUNIAO DO CONSELHO DE ADMINISTRACAO
		017	1	ATA DE REUNIAO DO CONSELHO DE ADMINISTRACAO

RECIFE/PE
14/06/2024

Representante Legal da Empresa /Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: DIEGO PAIXAO NOSSA VILLAR

Assinatura: _____

Telefone de contato: (81)30878030 josegustavomsa@gmail.com

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR

☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s)

☐ SIM

☐ SIM

☐ NÃO

____/____/____

Data

Responsável

☐ NÃO

____/____/____

Data

Responsável

Processo em ordem.

À decisão.

____/____/____

Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐

Processo em exigência
(Vide despacho em folha anexa)

2º Exigência

☐

3º Exigência

☐

4º Exigência

☐

5º Exigência

☐

☐

Processo deferido. Publique-se e

☐

Processo indeferido.

____/____/____

Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐

Processo em exigência
(Vide despacho em folha anexa)

2º Exigência

☐

3º Exigência

☐

4º Exigência

☐

5º Exigência

☐

☐

Processo deferido. Publique-se e

☐

Processo indeferido.

____/____/____

Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES:

ANEXO III – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES,
DA 316^a (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

entre

TRUE SECURITIZADORA S.A.
como Securitizadora

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário dos CRI

Datado de 13 de junho de 2024



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	25
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	30
CLÁUSULA QUARTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E PRESTADORES DE SERVIÇO	36
CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	40
CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE E REMUNERAÇÃO DOS CRI	44
CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO	53
CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO	61
CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	64
CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA	68
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	82
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	91
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL	92
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO	98
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS	98
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE	101
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	102
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS	114
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	116
ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	118
ANEXO II - CRONOGRAMA INDICATIVO	122
ANEXO III - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS	123
ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO DOS CRI	127
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA	132
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES	134
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA	135
ANEXO VIII - OPERAÇÕES AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	136



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 316ª (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM (conforme abaixo definido) sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidos),

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário dos CRI”);

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Até 2 (duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a (i) Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”); (ii) Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”); (iii) Resolução CVM 60, (iv) Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, e que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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



<u>“Aditamento Bookbuilding”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 1.10 deste Termo de Securitização;
<u>“Afilhada”</u>	significa qualquer sociedade que seja ligada à Emissora, coligada, que seja por elas controlada ou que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns;
<u>“Agência de Classificação de Risco”</u>	significa a STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ou sua substituta, contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, e responsável pela (i) classificação inicial de risco dos CRI; e (ii) monitoramento e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1, item XXVIII abaixo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A remuneração da Agência de Classificação de Risco será arcada pela Devedora com recursos próprios;
<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização”</u>	significa a Amortização dos CRI da Primeira Série e a Amortização dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto;
<u>“Amortização dos CRI da Primeira Série”</u>	significa o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, que será paga em 3 (três) parcelas, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e/ou de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
<u>“Amortização dos CRI da Segunda Série”</u>	significa o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, que será paga em 3 (três) parcelas, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série e/ou de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização;



“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> das <u>Debêntures</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> das <u>Debêntures</u> da <u>Primeira Série</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.10.3 da Escritura de Emissão, conforme transcrito na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortizações Extraordinárias Facultativas</u> das <u>Debêntures</u> ”	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10 deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anúncio</u> de <u>Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia Especial da Primeira Série</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares de CRI da Primeira Série, realizada nos termos da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“ <u>Assembleia Especial da Segunda Série</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares de CRI da Segunda Série, realizada nos termos da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“ <u>Assembleia Especial</u> ”	significa a Assembleia Especial da Primeira Série e/ou a Assembleia Especial da Segunda Série, indistintamente;
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série</u> ”	significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, realizada nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;



“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, CEP 04.571-900, Cidade Monções, inscrita no CPNJ sob o nº 10.830.108/0001-65, ou qualquer outra auditoria contratada pela Emissora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Autoridade</u> ”	significa qualquer Pessoa: (a) 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 (b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	significa o aviso ao mercado referente à Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações de capital aberto com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001.04;
“ <u>Brasil</u> ”	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>CCI</u> ”	significam, em conjunto, a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série;
“ <u>CCI Primeira Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Primeira Série;
“ <u>CCI Segunda Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Segunda Série;
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;



<u>“CMN”</u>	possui o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ”</u>	significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”</u>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“Código de Ofertas ANBIMA”</u>	significa o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” da ANBIMA, conforme em vigor;
<u>“COFINS”</u>	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.10.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.6.1 “(a)” deste Termo de Securitização;
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.3.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Condições Precedentes”</u>	significa as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelos Coordenadores, conforme estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	significa a conta corrente de nº 91270-5, na agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60, na qual (i) serão depositados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pela Devedora no âmbito das Debêntures, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI; e (ii) deverão ser depositados os recursos do Fundo de Despesas;
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	significa a conta corrente nº 35708-0, na agência 3175 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora, de livre movimentação desta;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	significa o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Até 2 (Duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.”, celebrado em 13 de junho de 2024, entre a Emissora, os



	Coordenadores, e a Devedora, por meio do qual a Emissora e a Devedora contrataram os Coordenadores para realizarem a Oferta;
<u>“Controlada”</u>	significa, significa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de “Controle” abaixo) pela Devedora;
<u>“Controlada Relevante”</u>	significa, qualquer sociedade Controlada pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;
<u>“Controladora”</u>	significa qualquer pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que (a) é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia; e (b) usa efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia;
<u>“Controle”</u>	significa o controle de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Coordenador Líder”</u>	significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
<u>“Coordenadores”</u>	significa o Coordenador Líder em conjunto com o Itaú BBA;
<u>“Créditos Imobiliários Primeira Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures da Primeira Série, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI Primeira Série, que compõem o lastro dos CRI da Primeira Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures da Segunda Série, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI Segunda Série, que compõem o lastro dos CRI da Segunda Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização;



<u>“Créditos Imobiliários”</u>	significa os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, quando referidos em conjunto;
<u>“CRI da Primeira Série”</u>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Primeira Série, oriundos das Debêntures da Primeira Série, representados pela CCI Primeira Série, e regulados por meio deste Termo de Securitização;
<u>“CRI da Segunda Série”</u>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Segunda Série, oriundos das Debêntures da Segunda Série, representados pela CCI Segunda Série, e regulados por meio deste Termo de Securitização;
<u>“CRI em Circulação Primeira Série”</u>	para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa todos os CRI da Primeira Série em circulação no mercado, excluídos os CRI da Primeira Série de titularidade da Emissora, da Devedora e dos prestadores de serviços da Emissão e de qualquer um que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto na Resolução CVM 60;
<u>“CRI em Circulação Segunda Série”</u>	para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa todos os CRI da Segunda Série em circulação no mercado, excluídos os CRI da Segunda Série de titularidade da Emissora, da Devedora e dos prestadores de serviços da Emissão e de qualquer um que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto na Resolução CVM 60;



“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de constituição de quórum de instalação e deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa todos os CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI de titularidade da Emissora, da Devedora e dos prestadores de serviços da Emissão e de qualquer um que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar, ou que sejam de propriedade de seus respectivos sócios, controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas, ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto na Resolução CVM 60;
“ <u>CRI</u> ”	significa os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto, a serem emitidos por meio deste Termo de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, e que serão objeto de Oferta;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	significa o cronograma indicativo para a destinação dos recursos captados pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização e anexo ao presente Termo de Securitização como <u>Anexo II</u> ;
“ <u>CSLL</u> ”	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>Custodiante</u> ”	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela guarda dos Documentos Custodiados, nos termos do artigo 33, parágrafo 2º da Resolução CVM 60 e do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, nos termos da Cláusula 4.15 deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2024;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;
“ <u>Data de Integralização das Debêntures</u> ”	significa cada data de integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.5 da Escritura de Emissão;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	significa cada data de integralização dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série;



<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u>	significa a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”</u>	significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures prevista no Anexo I da Escritura de Emissão e conforme definição constante da Cláusula 4.4.1 da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série”</u>	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série aos Titulares de CRI da Primeira Série, conforme estabelecido na coluna “ <i>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</i> ” da tabela constante no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série”</u>	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série aos Titulares de CRI da Segunda Série, conforme estabelecido na coluna “ <i>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</i> ” da tabela constante no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”</u>	significa a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, qual seja, 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate da totalidade das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”</u>	significa a data de vencimento das Debêntures da Segunda Série, qual seja, 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate da totalidade das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”</u>	significa a data de vencimento dos CRI da Primeira Série, qual seja, 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Primeira Série;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”</u>	significa a data de vencimento dos CRI da Segunda Série, qual seja, 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Segunda Série;
<u>“Debêntures da Primeira Série”</u>	significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários Primeira Série vinculados aos CRI da Primeira Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;
<u>“Debêntures da Segunda Série”</u>	significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários Segunda Série vinculados aos CRI da Segunda Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula Oitava deste Termo



	de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;
“ <u>Debêntures</u> ”	significa as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto;
“ <u>Despesas</u> ”	significa as despesas da Emissão e da Oferta dos CRI, que deverão ser pagas com os recursos do Fundo de Despesas ou, na hipótese de sua insuficiência, com recursos do Patrimônio Separado, indicadas ao longo do presente Termo de Securitização, observado o previsto na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;
“Destinação dos Recursos”	possui o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”	significa a MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A. , sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na CVM sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	significa os seguintes documentos: (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições conforme o caso; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação, acompanhado dos comprovantes de pagamentos das notas fiscais;
“ <u>Documentos Custodiados</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 2.2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Oferta</u> ”	significa os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) este Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Distribuição e termos de adesão celebrados com os Participantes Especiais; (iv) a Lâmina da Oferta; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) as intenções de investimento dos CR; (ix) o Prospecto Preliminar; (x) o Prospecto Definitivo; (xi) a Escritura de Emissão de CCI; (xii) boletim de subscrição das Debêntures; e (xiii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significa os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) este Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) Lâmina da Oferta; (v) Aviso ao Mercado; (vi) Anúncio de Início; (vii) Anúncio de Encerramento; (viii) Prospecto



	Preliminar; (ix) Prospecto Definitivo; (x) Escritura de Emissão de CCI; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados nos incisos “(i)” a “(iii)” anteriores;
“ <u>Edital de Resgate Antecipado</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 17.6.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (a) cause um efeito adverso relevante na condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (b) possa afetar de forma relevante a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que é parte;
“ <u>Emissão</u> ”	significa a 316ª (trecentésima décima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, em até 2 (duas) séries, objeto do presente Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	significa a TRUE SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	significa os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 13 de junho de 2024, entre a Securitizadora e o Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931, para emissão das CCI, pela Securitizadora, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, incluindo seus eventuais aditamentos;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ” ou “ <u>Escritura</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.</i> ”, celebrado em 13 de junho de 2024, e seus eventuais aditamentos;
“ <u>Escriturador</u> ”	significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;



“ <u>Evento de Retenção de Tributos</u> ”	significa os eventos em que a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, em decorrência de: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou sobre os CRI, conforme o caso; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) a constatação do não enquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; ou (vi) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 12 da Escritura de Emissão;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	possui o significado atribuído na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”	significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Não Automáticos, quando referidos em conjunto;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	significa o fundo de despesas que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de estruturação, emissão e manutenção dos CRI, conforme disciplinado neste Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora;
“ <u>Governo Federal</u> ”	significa o Governo Federal do Brasil;
“ <u>IBGE</u> ”	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“ <u>IGP-M</u> ”	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;



“ <u>Investidores 4.373</u> ”		significa os investidores pessoas jurídicas não financeiras residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373;
“ <u>Investidores</u> ”	ou	significam os investidores qualificados, conforme definidos os artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, os quais, caso subscrevam e integralizam os CRI no âmbito da Oferta, serão considerados os Titulares dos CRI;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”		possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.1.7 deste Termo de Securitização;
“ <u>IPCA</u> ”		significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE;
“ <u>IR</u> ”		significa o Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza;
“ <u>IRRF</u> ”		significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”		significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS;
“ <u>Itaú BBA</u> ”		significa o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;
“ <u>JTF</u> ”		significa Jurisdição de Tributação Favorecida;
“ <u>JUCEPE</u> ”		significa a Junta Comercial do Estado de Pernambuco;
“ <u>JUCESP</u> ”		significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro</u> ”		significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação: a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei 9.613, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e a Lei 6.385, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme alterado, o Decreto nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997;
“ <u>Legislação de Proteção Social</u> ”		significa a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos



	silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
<u>“Lei 6.385”</u>	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 9.613”</u>	significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
<u>“Lei 11.101”</u>	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“Lei 11.033”</u>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei 14.430”</u>	possui o significado que lhe é atribuída no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“MDA”</u>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Montante Devido Antecipadamente das Debêntures”</u>	significa o valor a ser pago pela Devedora no caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Montante Devido Antecipadamente dos CRI”</u>	significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI no caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) no caso dos CRI da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e (ii) no caso dos CRI da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos deste Termo de Securitização;



<u>“Normativos ANBIMA”</u>	significa, em conjunto, o Código de Ofertas ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;
<u>“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.6.1 “(b)” deste Termo de Securitização;
<u>“Obrigações”</u>	significa toda e qualquer obrigação da Devedora ou da Emissora, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, decorrente das Debêntures, dos CRI e/ou deste Termo de Securitização, observada a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, bem como eventuais custos e/ou despesas incorridos pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive em razão de: (i) inadimplemento, total ou parcial, das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, inclusive com relação a valores de reembolso e/ou para fins do pagamento de Despesas, que deverão ser depositados na Conta Centralizadora integrante do Patrimônio Separado; (ii) todo e qualquer montante de pagamento, valor do crédito e/ou de principal, remuneração, juros, encargos ordinários e/ou moratórios, decorrentes das Debêntures, dos CRI e/ou deste Termo de Securitização, devidos à Emissora e/ou aos Titulares dos CRI, ordinariamente ou em função de Evento de Vencimento Antecipado; (iii) incidência de tributos em relação aos pagamentos a serem realizados no âmbito das Debêntures ou dos CRI, e despesas gerais decorrentes das Debêntures, dos CRI e/ou deste Termo de Securitização, conforme aplicáveis e desde que devidamente comprovadas; (iv) processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou deste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovados; e/ou (v) necessidade de recomposição do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado;
<u>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.6.1 “(b)” deste Termo de Securitização;
<u>“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.6 deste Termo de Securitização;
<u>“Oferta”</u>	significa a distribuição pública de CRI por meio de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais leis e regulamentações aplicáveis;
<u>“Operação de Securitização”</u>	significa a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, em volume equivalente à quantidade de Debêntures, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes



	das Debêntures serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização, de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu patrimônio separado;
<u>“Parte” ou “Partes”</u>	significa Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, quando referidos neste Termo de Securitização em conjunto ou individual e indistintamente;
<u>“Participantes Especiais”</u>	significa as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de reservas, sujeitas aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, e composto pelos (i) Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)” acima, conforme aplicável, e (iv) a Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com os outros patrimônios separados de titularidade da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 23 da Lei 14.430;
<u>“Período de Capitalização”</u>	significa o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração aplicável do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série” e “Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série” da tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate, data da amortização ou do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso;
<u>“Período de Colocação”</u>	significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, para a colocação dos CRI e para a conclusão da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável;



<u>“Período de Reserva”</u>	significa o período previsto no Prospecto Preliminar, na Lâmina e no Aviso ao Mercado, no qual haverá a recebimento de intenções de investimento dos CRI, na forma de reserva;
<u>“Pessoa”</u>	significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado);
<u>“PIS”</u>	significa o Programa de Integração Social;
<u>“Política Nacional do Meio Ambiental”</u>	significa a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada;
<u>“Prazo de Adesão”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.6.1 “(b)” deste Termo de Securitização;
<u>“Preço de Integralização das Debêntures”</u>	significa o preço de integralização das Debêntures, correspondente: (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i>, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição;



<u>“Preço de Integralização”</u>	significa o preço de integralização dos CRI, sendo certo que os CRI serão integralizados: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização dos CRI da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i>, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização dos CRI da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da Segunda Série (exclusive);
<u>“Preço de Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	significa o valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios;
<u>“Preço de Resgate Antecipado das Debêntures – Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, que deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios;
<u>“Preço de Resgate Antecipado”</u>	significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, para os CRI da



	Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, para os CRI da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios.
<u>“Preço de Resgate Antecipado – Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, que deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, para os CRI da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, para os CRI da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios.
<u>“Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído no inciso “(ii)” da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização
<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: (a) a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, limitada a Taxa Teto de cada Série; (b) o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e (c) a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, (<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u>), sendo certo que o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI;
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início;



<u>“Prospecto Preliminar”</u>	significa o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado;
<u>“Prospectos”</u>	significa, conjuntamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento, conforme o caso;
<u>“Público-Alvo”</u>	significa os Investidores;
<u>“Reestruturação dos CRI”</u>	significa qualquer alteração das características dos CRI após a Emissão, desde que sejam relacionadas a ou decorram de: (i) condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos à Escritura de Emissão e aos demais documentos referentes à Oferta e realização de Assembleias Especiais; e (iii) declaração de um dos Eventos de Vencimentos Antecipado, realização de amortização extraordinária ou resgate antecipado;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Registro da Oferta”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 1.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”</u>	significa “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ” da ANBIMA, conforme em vigor;
<u>“Regulamento IOF”</u>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>“Relatório de Verificação”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”</u>	significa a remuneração que será paga ao titular das Debêntures da Primeira Série, a partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo



	com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
<u>“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”</u>	significa a remuneração que será paga ao titular das Debêntures da Segunda Série, a partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo, limitado à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
<u>“Remuneração das Debêntures”</u>	significa a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, indistintamente, quando referidas em conjunto;
<u>“Remuneração dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração”</u>	significa a Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, indistintamente, quando referidas em conjunto;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	significa o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, indistintamente, quando referidos



	em conjunto;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”</u>	possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.10.2.1 da Escritura de Emissão, conforme transcrito na Cláusula 17.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 4.10.4 da Escritura de Emissão, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI por Evento de Retenção de Tributos”</u>	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, em decorrência de um Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos pela Devedora, nos termos da Cláusula 17.4 e seguintes abaixo, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos;
<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.5.1.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.5.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva”</u>	significa o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI ou o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, indistintamente;
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	possui o significado que lhe é atribuída no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	possui o significado que lhe é atribuída no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	possui o significado que lhe é atribuída no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	significa a Resolução da CVM nº 80, de 30 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“RFB”</u>	significa a Receita Federal do Brasil;
<u>“Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 3.1 “(ii)” deste Termo de Securitização;
<u>“Séries” ou “Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 3.1 “(ii)” deste Termo de Securitização;



<u>“Sistema de Vasos Comunicantes”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 3.1 “(ii)” deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa de Administração”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 9.1.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa de Emissão”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 9.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa DI”</u>	significa as 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
<u>“Taxa Substitutiva DI”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa Substitutiva IPCA”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa Teto Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa Teto Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa Teto”</u>	significa a Taxa Teto Primeira Série e a Taxa Teto Segunda, conforme aplicável;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u>	significa este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Até 2 (duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.</i> ”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
<u>“Titulares de CRI da Primeira Série”</u>	significa os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da Primeira Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI da Primeira Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta;
<u>“Titulares de CRI da Segunda Série”</u>	significa os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da Segunda Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI da Segunda Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta;
<u>“Titulares dos CRI” ou “Titulares de CRI”</u>	significa os Titulares de CRI da Primeira Série e os Titulares de CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	significa, em conjunto, o Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e o Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série;



<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.10.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.10.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.9.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.9.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série”</u>	possui o significado atribuído na Cláusula 17.9.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	significa o valor total da Emissão que será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	significa o montante de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) que deverá ser mantido na Conta Centralizadora;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série”</u>	significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, que foi atualizado monetariamente pela variação do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, inclusive, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total das Debêntures”</u>	significa o valor total das Debêntures, no montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data e Emissão. O valor e montante a quantidade de Debêntures alocada em cada Série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , os quais formalizados por meio de aditamento à Escritura de Emissão; e



“Valor Total do Fundo de Despesas”

significa o montante equivalente a R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), necessário para o pagamento das despesas *flat* e para o primeiro ano de manutenção dos CRI.

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.

1.3. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela Diretoria da Emissora, reunidos em Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob nº 622.578/22-4, e publicada no jornal “Gazeta de São Paulo” em 25 de outubro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI até o limite global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

1.4. A emissão das Debêntures, bem como sua vinculação aos CRI e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora, conforme aplicável, foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 12 de junho de 2024 cuja ata será arquivada na JUCEPE e publicada na forma prevista na Escritura de Emissão (“Ato Societário da Devedora”).

1.5. A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Registro da Oferta”).

1.6. Nos termos do Código de Ofertas ANBIMA e dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o qual será realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

1.7. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.



1.8. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Lâmina, os Prospectos, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, e o Anúncio de Encerramento, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

1.9. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Custodiante, na qualidade de custodiante dos Documentos Custodiados aos CRI e aos Créditos Imobiliários que constituem o seu lastro.

1.10. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3.

1.11. Nos termos da Cláusula 3.1 “(vi)” abaixo, este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pelos Titulares dos CRI, que deverá ser custodiado junto à Custodiante e registrado na B3, nos termos da Cláusula 1.9 e da Cláusula 1.10 acima (“Aditamento Bookbuilding”).

CLÁUSULA SEGUNDA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora realiza, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação **(i)** dos Créditos Imobiliários Primeira Série, representados pela CCI Primeira Série, aos CRI da Primeira Série; e **(ii)** dos Créditos Imobiliários Segunda Série, representados pela CCI Segunda Série, aos CRI da Segunda Série, conforme características descritas no Anexo III a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM 60. Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula Oitava abaixo, nos termos da Lei 14.430.

2.1.1. As Debêntures servirão como lastro dos CRI da presente Emissão, estando vinculadas aos CRI em caráter irrevogável e irretratável, segregadas do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Oitava abaixo. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.1.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários e que estes últimos não se encontram vinculados a outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.1.3. Para fins do artigo 1º, inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60, a denominação atribuída aos CRI corresponde a “*Certificados de Recebíveis Imobiliários, em*”



até 2 (duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados por Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.”.

2.1.4. O valor total dos Créditos Imobiliários, na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de julho de 2024, equivalerá a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

2.1.5. Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em hipótese alguma;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (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 executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.1.6. Até a quitação integral das Obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

2.2. Custódia e Registro: Para fins do artigo 34 da Resolução CVM 60, o Custodiante será responsável pela manutenção, custódia e guarda das cópias eletrônicas dos Documentos Custodiados até a Data de Vencimento da respectiva série ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia. Os referidos documentos serão encaminhados ao Custodiante, em cópias eletrônicas, quando da assinatura deste Termo de Securitização (ou quando da assinatura de qualquer aditamento a este Termo de Securitização, conforme aplicável). O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

2.2.1. A Custodiante foi contratada nos termos do “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Registro e Custodia*”, a ser celebrado entre a Emissora e a Custodiante (“Contrato de Custódia”), pela remuneração prevista no Contrato de Custódia, para exercer as seguintes



funções, entre outras: **(i)** receber 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf) (a) da Escritura de Emissão devidamente registrada na JUCEPE, (b) do boletim de subscrição das Debêntures, (c) deste Termo de Securitização, (d) da Escritura de Emissão de CCI, e (e) de eventuais aditamentos aos documentos mencionados, e realizar a verificação do lastro dos CRI (“Documentos Custodiados”); **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios do lastro acima.

2.2.2. Os Documentos Custodiados deverão ser mantidos pelo Custodiante para que: **(i)** receba os referidos documentos, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e faça a custódia e guarda dos referidos documentos até a Data de Vencimento da respectiva Série ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(ii)** diligencie para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem. Os Documentos Custodiados são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos créditos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do crédito e da correspondente operação que o lastreia.

2.2.3. O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às cópias eletrônicas dos Documentos Custodiados pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, **(i)** no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Primeira Série, a Remuneração dos CRI da Segunda Série e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, aos Titulares de CRI da Segunda Série, **(ii)** caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou **(iii)** caso a Securitizadora seja compelida a apresentar tais documentos, em decorrência de decisão judicial ou administrativa, sendo que, em qualquer caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo determinado por lei ou pela autoridade judicial ou administrativa.

2.2.4. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.



2.2.5. Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização, o Custodiante fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, composta da seguinte forma, valores estes que serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva do IPCA verificada no período:

Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia dos Documentos Custodiados :

- (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento às CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3 será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e
- (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia da parcela acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

2.2.6. As parcelas devidas ao Custodiante, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;

2.2.7. As parcelas devidas ao Custodiante, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

2.2.8. Os valores devidos ao Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00.

2.2.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a



atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

2.2.10. A remuneração do Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o sistema de negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

2.2.11. O Custodiante poderá ser substituído (i) em caso de descumprimento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora ao Custodiante para sanar tal descumprimento; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades, que impeça a contratação objeto do contrato de prestação de serviços de custódia; (iii) caso o Custodiante encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (v) se o Custodiante suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

2.2.12. O Custodiante deverá possuir regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Custodiados, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60.

2.2.13. Fica vedado ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionadas e a prestadores de serviços por ele contratados para atuar como depositário nos termos do artigo 34, parágrafo 1º da Resolução CVM 60, ceder ou originar, direta ou indiretamente os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18, inciso I da Resolução CVM 60.

2.2.14. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.



2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430.

2.3.1. Nos termos da Escritura de Emissão, a Emissora está autorizada a reter do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, (i) em cada Data de Integralização das Debêntures, a respectiva proporção referente às comissões devidas aos Coordenadores e a eventuais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que venham a participar da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição; (ii) na primeira Data de Integralização das Debêntures, o valor total das despesas iniciais; e (iii) na primeira Data de Integralização das Debêntures ou, caso insuficiente, nas Datas de Integralização das Debêntures subsequentes, o Valor Total do Fundo de Despesas, referente à constituição do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão.

2.3.2. As Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, serão totalmente subscritas pela Emissora e serão integralizadas na primeira Data de Integralização das Debêntures, observados os termos e condições da Escritura de Emissão.

2.3.3. Os pagamentos decorrentes das Debêntures deverão ser realizados pela Devedora na Conta Centralizadora, observado o previsto na Cláusula 2.3.6, abaixo.

2.3.4. Até a quitação integral das Obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.3.5. Na hipótese de a instituição financeira fornecedora da Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada, a Emissora deverá abrir nova(s) conta(s), em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data em que tal rebaixamento se der, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira da Conta Centralizadora à época do rebaixamento, observados os procedimentos abaixo previstos.

2.3.6. Na hipótese de abertura da(s) nova(s) conta(s) referida(s) na Cláusula 2.3.5, acima, a Emissora deverá notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura da(s) nova(s) conta(s) referida(s) na Cláusula 2.3.5, acima: (i) o Agente Fiduciário dos CRI, para que observe o previsto na Cláusula 2.3.7, abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários somente na(s) nova(s) conta(s) referida(s) na Cláusula 2.3.5 acima.

2.3.7. O Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever



as informações da(s) nova(s) conta(s) referida(s) na Cláusula 2.3.5 acima, a(s) qual(is) passará(ão) a ser considerada(s), para todos os fins, “Conta Centralizadora”, em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização da notificação ao Agente Fiduciário dos CRI prevista na Cláusula 2.3.6 acima, sendo que tal alteração deverá ser aprovada em Assembleia Especial.

2.3.8. Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à(s) nova(s) conta(s) referida(s) na Cláusula 2.3.5 acima, e a ela(s) atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na Cláusula 2.3.7 acima.

2.4. Procedimentos de Cobrança e Pagamento: O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Anexo I da Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada especialmente para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série e dos Créditos Imobiliários Segunda Série inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesas, observados os termos da Cláusula Décima Quinta abaixo.

2.5. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures.

2.6. Revolvência e Substituição dos Créditos Imobiliários: Não há previsão de revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Identificação dos CRI: Nos termos do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os CRI da presente Emissão possuem as características descritas nos itens abaixo.

- (i) **Número da Emissão** — Os CRI representam a 316ª (trecentésima décima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- (ii) **Número de Séries** — A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, que correspondem à 1ª



(primeira) série da Emissão (“Primeira Série”) e à 2ª (segunda) série da Emissão (“Segunda Série” e, em conjunto com a Primeira Série, “Séries” ou, individual e indistintamente, “Série”) da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, sendo que a existência de cada Série e a quantidade de CRI alocada em cada Série será definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série não poderá exceder o Valor Total da Emissão. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries será abatida da quantidade total de CRI e, consequentemente, da quantidade de CRI emitida na outra Série. Os CRI serão alocados entre as Séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

- (iii) **Lastro dos CRI** — Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representadas pelas CCI, sendo certo que **(a)** os CRI da Primeira Série serão lastreados nos Créditos Imobiliários Primeira Série, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, representados pela CCI Primeira Série; e **(b)** os CRI da Segunda Série serão lastreados nos Créditos Imobiliários Segunda Série, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, representados pela CCI Segunda Série.
- (iv) **Valor Total da Emissão** — O valor total da Emissão será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).
- (v) **Quantidade de CRI** — Serão emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI.
- (vi) **Procedimento de *Bookbuilding*** — Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelos Coordenadores para verificar a demanda do mercado pelos CRI para a definição **(a)** da taxa final da remuneração para cada uma das respectivas Séries dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto de cada Série; **(b)** do número de Séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de séries de emissão das Debêntures, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(c)** da quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série de emissão das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160 e será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e do Aditamento *Bookbuilding*, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Devedora e/ou da Securitizadora ou Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- (vii) **Local e Data de Emissão** — Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São



Paulo, estado de São Paulo, cuja Data de Emissão será 15 de julho de 2024.

- (viii) **Valor Nominal Unitário** — Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (ix) **Forma e Comprovação de Titularidade** — Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.
- (x) **Garantias** — Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.
- (xi) **Coobrigação da Emissora** – Não há.
- (xii) **Regime Fiduciário** – Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário em favor dos Titulares dos CRI, sobre **(a)** os Créditos Imobiliários; **(b)** demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(a)” e “(b)” acima, conforme aplicável; e **(d)** a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xiii) **Prazo e Data de Vencimento** — Os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e de Resgate Antecipado dos CRI que ensejarem o resgate da totalidade dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.
- (xiv) **Atualização Monetária** — O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série (exclusive), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.2 abaixo.
- (xv) **Remuneração dos CRI da Primeira Série** — A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor



Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.3.1 abaixo;

(xvi) Remuneração dos CRI da Segunda Série — A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: **(a)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(b)** 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6.4.1 abaixo.

(xvii) Encargos Moratórios — Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força deste Termo de Securitização, serão devidos pela Emissora juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento dos valores inadimplidos pelo respectivo devedor, e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo do valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

(xviii) Vantagens e Restrições dos CRI. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

(xix) Subscrição, Preço e Forma de Integralização — Os CRI serão subscritos no mercado primário



e serão integralizados pelo Preço de Integralização, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados: **(a)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(b)** em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Preço de Integralização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI nos Dias Úteis subsequentes. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: **(1)** alteração na taxa SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(3)** alteração no IPCA e/ou Taxa DI, observado, contudo **(a)** que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série em uma mesma Data de Integralização, e **(b)** que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

- (xx) Pagamento da Remuneração** — Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI, a Remuneração de cada Série dos CRI será paga mensalmente, conforme as datas previstas na coluna “*Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série*” e “*Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série*” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série.
- (xxi) Amortização** — Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI, o saldo (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas na Cláusula 6.7 abaixo.
- (xxii) Local de Pagamento** — Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular do CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na Conta



Centralizadora da Emissora.

(xxiii) 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.

(xxiv) Depósito para Distribuição e Negociação – Os CRI serão depositados: **(a)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

(xxv) Carência – Não há.

(xxvi) Subordinação – Não há.

(xxvii) Classificação de Risco dos CRI — Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Agência de Classificação de Risco, devendo ser atualizada **anualmente** a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar “Moura Dubeux” e selecionar “316ª emissão”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a agência classificadora, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pelo Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

(xxviii) Utilização de Derivativos — A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.



(xxix) Revolvência — Não haverá.

(xxx) Incorporação de Juros Remuneratórios – Não haverá.

(xxxi) Garantia Flutuante – Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xxxii) Classificação dos CRI conforme ANBIMA — De acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, uma vez que a totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão deverão ser utilizados para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da alínea “a” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “(b)” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos, nos termos da alínea “a” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

(xxxiii) Formador de Mercado – Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e a Devedora, às expensas da Devedora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

(xxxiv) Código ISIN – **BRAPCSCRIU9** (CRI da Primeira Série) e **BRAPCSCRIOV7** (CRI da Segunda Série).

(xxxv) Contrato de Estabilização de Preço. Não será celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta. Os Coordenadores recomendaram a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.



CLÁUSULA QUARTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. Público-alvo da Oferta e Inadequação de Investimento: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

4.2. Características Gerais de Distribuição: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, nos Prospectos, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar os Participantes Especiais, nos termos da Resolução CVM 160, sem qualquer custo adicional para a Devedora.

4.2.1. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição (conforme definido nos Prospectos).

4.3. Plano de Distribuição: Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM e no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitando o Público-Alvo.

4.3.1. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem detalhadamente descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

4.3.2. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

4.4. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos no mercado primário e serão integralizados pelo Preço de Integralização, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.

4.4.1. Os CRI serão integralizados: (i) na primeira data de integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) em caso de integralização dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série ou da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso (exclusive).



4.4.2. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI nos Dias Úteis subsequentes.

4.4.3. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, e (ii) que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

4.4.4. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3, observados os procedimentos da B3.

4.4.5. Cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores, e os Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 para liquidação da ordem.

4.5. Período de Colocação: A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável.

4.6. Regime de Colocação: De acordo com o Plano de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores, no montante equivalente ao Valor Total da Emissão, em regime de garantia firme de colocação, na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição e descritos nos Prospectos, de forma individual e não solidária, observados os termos previstos no Contrato de Distribuição.

4.6.1. Os termos e condições do regime de colocação seguem detalhadamente descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.



4.7. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (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 CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.7.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de seu titular emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.7.2. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

4.8. Escrituração: O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, podendo ser substituído: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

4.8.1. Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Escriturador fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos disponíveis do Fundo de Despesas, no valor anual de R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais) pela escrituração das 2 (duas) Séries, atualizado a cada período de 1 (um) mês pela variação positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento.

4.9. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.



4.9.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços do Banco Liquidante, (ii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto do Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Banco Liquidante de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

4.10. Auditor Independente do Patrimônio Separado: O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. Pela prestação dos seus serviços, o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá a remuneração anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), atualizado a cada período de 12 (doze) meses pela variação positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento, a ser paga com recursos do Fundo de Despesa, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista na Cláusula 7.4 abaixo.

4.10.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

4.10.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial ou qualquer formalidade adicional, por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ 61.366.936/0001-25) ou Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ 49.928.567/0001-11), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária.

4.11. Formador de Mercado: Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III – Regras e Procedimentos para as Ofertas Públicas das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e a Devedora, às expensas da Devedora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

4.12. Nos termos do artigo 7º, parágrafo 1º das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será assessorada por (i) 1 (um) assessor legal local contratado para representar os interesses dos Coordenadores; e (ii) 1 (um) assessor legal local contratado para representar os interesses da Devedora.



4.13. Agência de Classificação de Risco: Foi contratada Agência de Classificação de Risco, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter, por conta e ordem da Devedora, contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar “Moura Dubeux” e selecionar “316ª emissão”, e assim obter todos os documentos desejados), e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a Agência de Classificação de Riscos, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência é conduzido exclusivamente pelo Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

4.14. Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização, sem prejuízo de outros previstos na Resolução CVM 60, Resolução CVM 17 e demais legislações aplicáveis. O Agente Fiduciário dos CRI fará jus a remuneração prevista na Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.

4.15. Custodiante: O Custodiante foi contratado pela Emissora para a custódia deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 1.8 acima, e guarda dos Documentos Custodiados, nos termos da Cláusula 2.2 acima. O Custodiante fará jus a remuneração prevista na Cláusula 2.2.4 deste Termo de Securitização.

4.16. Nos casos de substituição de determinado prestador de serviço, conforme previstas acima, este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições. A substituição dos Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento (i) das despesas e custos adicionais relacionados com a Emissão



e a Oferta, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago pela Devedora, e (ii) do pagamento do preço de aquisição das Debêntures. Independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, após serem desembolsados pela Securitizadora em favor da Devedora, deverão ser utilizados, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para o pagamento de gastos, custo e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados a empreendimentos imobiliários, conforme descrito no Anexo IX a este Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente). Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins de comprovação de eventual transferência pela Devedora para suas Controladas, a Devedora deverá, nos termos da Escritura de Emissão, enviar, ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário dos CRI, os respectivos instrumentos contratuais que formalizem as transferências indicadas nos itens “(i)” a “(iv)” acima.

5.1.1. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.5.2 da Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo IV da Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 6 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

5.1.2. Observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, a Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação



de Recursos até a data de vencimento dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 5.1.3 e 5.2 abaixo, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão, e (ii) não será configurada hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 5.1.3 e 5.2 abaixo.

5.1.3. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora se obrigou a destinar todo o valor relativo aos recursos líquidos captados por meio da Emissão na forma acima estabelecida, independentemente da realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, do resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, de Resgate Antecipado Taxa Substitutiva, dos Resgates Antecipados Facultativos ou de um evento de vencimento antecipado das Debêntures, sendo que caberá ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais recursos, até que seja realizada a destinação de sua totalidade ou até a data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

5.1.4. A Devedora declarou na Escritura de Emissão, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 5.1.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo II deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação prevista na Cláusula 13 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por



Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação da Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) caso aprovada na forma citada acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, se aplicável, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou datada em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (a) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (b) referido aditamento deverá também alterar o Anexo II – Cronograma Indicativo, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

5.2. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora: Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação ao previsto no artigo 11 da Resolução CVM 17. Para tanto, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora apresentará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a comprovação da Destinação de Recursos, por meio do relatório semestral de destinação de recursos, na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos Documentos Comprobatórios. O Relatório de Verificação acompanhado dos Documentos Comprobatórios deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, em cópia para a Emissora, (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada semestre civil, ou (ii) em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura.

5.2.1.1. O Agente Fiduciário dos CRI tem a obrigação de verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente mediante a análise dos documentos comprobatórios que comprovem a efetiva destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 5.1 acima.

5.2.1.2. Uma vez atingida e comprovada, pelo Agente Fiduciário dos CRI, a aplicação integral do valor relativo aos recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas cláusulas acima.



5.2.1.3. O Agente Fiduciário dos CRI utilizará como documentos comprobatórios da destinação dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, os Documentos Comprobatórios. Ainda, para fins do disposto na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo de outros deveres que lhe sejam atribuídos nos Documentos da Oferta, de modo a plenamente atender suas obrigações previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, verificará o preenchimento dos requisitos formais constantes do Relatório de Verificação, bem como (i) dos respectivos arquivos “XML” referentes às notas fiscais emitidas no período; e (ii) dos comprovantes de pagamento, emitidos no período.

5.2.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI também poderá analisar e solicitar à Devedora, conforme o caso, outros documentos para a verificação da completude e da ausência de falhas e de defeitos das informações apresentadas pela Devedora em quaisquer documentos relativos à Oferta, observado seu dever de diligência e o quanto exposto na Resolução CVM 17, bem como envidará seus melhores esforços para verificar a suficiência e completude do Relatório de Verificação, pedindo eventuais complementações e esclarecimentos à Devedora, durante toda a vigência das Debêntures e dos CRI.

5.2.1.5. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração.

5.2.1.6. A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

5.2.1.7. Na hipótese acima, os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

5.2.1.8. Nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI se comprometeu a permanecer responsável, durante o período de distribuição dos CRI, pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, o que inclui a destinação de recursos, pela Devedora, integral e exclusivamente ao pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, no âmbito das atividades imobiliárias da Devedora, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e no curso ordinário dos negócios da Devedora, na forma prevista em seu objeto social.



5.2.1.9. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado dos CRI, na forma prevista na Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

6.2. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série”):

$$V_{na} = V_{ne} \times C$$

onde:

“V_{na}” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“V_{ne}” = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, na primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:



“k” = número inteiro de 1 até n;

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo ‘n’ um número inteiro;

“Nik” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário CRI da Segunda Série. Após a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, ‘Nik’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

“Nik-1” = valor do número-índice do IPCA utilizado por Nik no mês anterior ao mês ‘k’;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo ‘dup’ um número inteiro; e

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, “dut” será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários dos CRI Segunda Série consecutivas;

A aplicação da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nos Documentos da Oferta ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.



Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

“Nikp” = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

“Nik-1” = conforme definido acima; e

“Projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida qualquer compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.3. Remuneração dos CRI da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Teto Primeira Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”).

6.3.1. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:



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

“V_{ne}” = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Onde:

“Fator DI” = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, 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_{DI}” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n_{DI}” um número inteiro.

“TDI_k” = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI_k” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

“Fator Spread” = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$



onde:

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Primeira Série;

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produto dos fatores $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (f) para efeito do cálculo de $TDIk$ será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de $TDIk$ será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

6.4. Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(i)” a seguir (“Taxa Teto Segunda Série” e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, a “Taxa Teto”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores <http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-



B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Segunda Série” e, quando considerada em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, “Remuneração”).

6.4.1. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Segunda Série; e

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

6.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e do IPCA.

6.5.1. Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente (“Taxa Substitutiva DI”), até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Primeira Série quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração dos CRI da Primeira Série.

6.5.1.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias úteis, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial da Primeira Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI da Primeira Série, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI da Primeira Série. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

6.5.1.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial da Primeira Série, a referida Assembleia Especial não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série.

6.5.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Devedora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora (“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI”), no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Primeira Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série nesta situação será a última Taxa DI disponível.

6.5.2. IPCA. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, o Agente



Fiduciário dos CRI ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial da Segunda Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série (“Taxa Substitutiva IPCA”), parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série. Tal Assembleia Especial da Segunda Série deverá ser realizada dentro dos prazos de convocação estabelecidos na Cláusula 13.2 abaixo.

6.5.2.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior da taxa/índice/atualização que seria aplicável.

6.5.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial da Segunda Série, a referida Assembleia Especial da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série.

6.5.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI da Segunda Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Segunda Série ou por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série pela Emissora (“Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA”), no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias **(a)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Segunda Série, **(b)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

6.6. Pagamento da Remuneração e da Amortização: Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos conforme as Datas de Pagamento da Remuneração previstas na tabela constante do Anexo I do presente Termo de Securitização, a qual também identifica as datas de pagamento da Amortização.



6.6.1. Os pagamentos da Remuneração serão realizados, pela Emissora, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3.

6.6.2. Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no presente Termo de Securitização.

6.6.3. Após o Procedimento de *Bookbuilding*, este Termo de Securitização deverá ser aditado para formalizar a taxa final da Remuneração da respectiva Série dos CRI, conforme aplicável. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

6.7. Amortização dos CRI: O saldo (i) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas abaixo:

CRI da Primeira Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	15 de julho de 2027	33,3333%
2ª	17 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI Primeira Série	100,0000%

CRI da Segunda Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1ª	15 de julho de 2027	33,3333%
2ª	17 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI Segunda Série	100,0000%

6.8. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, pela Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago. Observado o previsto na Escritura de Emissão, os recursos deverão ser recebidos na Conta Centralizadora até as 16:00 horas do dia do pagamento das Debêntures, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.



6.9. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força deste Termo de Securitização, serão devidos pela Emissora juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento dos valores inadimplidos pelo respectivo devedor, e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo do valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

6.10. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.11. Local e Forma de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular do CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na Conta Centralizadora da Emissora.

6.11.1. Os pagamentos de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI realizados por meio da B3 serão operacionalizados por meio do Banco Liquidante.

6.11.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares dos CRI nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado Automático

7.1.1. A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la como administradora do Patrimônio Separado vinculados à emissão dos CRI, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, observada a Cláusula 7.2.1 abaixo, poderão declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, nas hipóteses previstas nesta cláusula e na Cláusula 7.2.1 abaixo. São eventos de vencimento antecipado automático (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”), que independem de qualquer aviso, interpelação, notificação judicial e/ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial, pelo que se exigirá a Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures e o consequente pagamento, pela Securitizadora,



de todos os CRI, do Montante Devido Antecipadamente dos CRI, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relacionadas com a Escritura de Emissão ou com a emissão dos CRI, não sanada no prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou suas controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora ou suas controladas; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou suas controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Devedora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;
- (iv) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas



quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

- (vi) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim;
- (vii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Escritura de Emissão e nas normas aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60;
- (viii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer Controlada, controladores ou coligadas da Devedora, visando anular, cancelar ou repudiar a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (ix) se a Escritura de Emissão, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais;
- (x) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao menor valor de corte entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Valor de Corte”): (i) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; ou (ii) o valor de corte estabelecido nos instrumentos que formalizam as dívidas vigentes da Emissora com relação à presente hipótese de vencimento antecipado, enquanto e desde que mencionados instrumentos estejam em vigor;
- (xi) a transformação do tipo societário da Devedora ou a perda e/ou não manutenção do registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, da Devedora perante a CVM;
- (xii) redução de capital social da Devedora, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;



- (xiii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral, contra a Devedora ou contra quaisquer de suas Controladas, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos no prazo legal aplicável, em valor unitário ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte;
- (xiv) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo, mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte; ou
- (xv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas, exceto, exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora continue a deter o Controle final direto ou indireto de tais Controladas Relevantes

7.2. Vencimento Antecipado Não Automático

7.2.1. São Eventos de Vencimento Antecipado não automático (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”), nos quais a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial especialmente convocada para esta finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização, os seguintes eventos:

- (i) descumprimento, pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes;
- (iii) alteração do objeto social da Devedora que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, ao Valor de Corte, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens,



tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

- (v) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra quaisquer Controladas, ainda que na qualidade de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em valor individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte, salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Emissora, que o protesto: (a) foi sustado e/ou cancelado; (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou (c) teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial;
- (vi) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização; ou (c) se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (viii) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ix) destruição ou perda, de qualquer forma, a qualquer tempo, ou ainda sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer forma de aquisição compulsória por autoridade governamental que resulte na efetiva perda, pela Devedora ou por suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de quaisquer ativos da Devedora e/ou de suas Controladas, em valor superior ao Valor de Corte;



- (x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Devedora, conforme última demonstração financeira auditada, exceto em relação: (i) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (ii) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Emissora;
- (xi) se, durante a vigência da Escritura de Emissão, for outorgada pela Devedora qualquer garantia fidejussória, seja em forma de fiança ou aval, cuja obrigação garantida seja em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte, exceto caso a garantia fidejussória seja prestada em benefício de Controladas da Devedora;
- (xii) se, durante a vigência da Escritura de Emissão, for constituído pela Devedora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior Valor de Corte, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; (b) renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; (c) por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; (d) por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) controlada(s) pela Devedora (“SPE”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respectivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou (e) sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento.
- (xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas (anualmente) ou revisadas (trimestralmente), conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres findos em março, junho e setembro, e do exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre a se encerrar em 30 de setembro de 2024 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI(“Índices Financeiros”).



(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,45 (quarenta e cinco centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, das dívidas onerosas da Devedora menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, das contas a pagar por aquisição de imóveis da Devedora, incluindo permutas e financeiras;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;

“Patrimônio Líquido” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, ao patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora e das receitas a apropriar; e

“Imóveis a Comercializar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, ao valor apresentado na conta de imóveis a comercializar da Devedora.

7.2.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.2.1 acima deverá ser prontamente comunicada à Emissora pela Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da ciência de sua ocorrência. O descumprimento de quaisquer destes deveres pela Devedora não impedirá a Emissora de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI, inclusive de declarar o vencimento antecipado da Escritura de Emissão, conforme o caso, observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.



7.2.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na cláusula acima, observado o procedimento de assembleia especial para Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos referido na Cláusula 7.2.4 abaixo, a Devedora deverá realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for aprovado, pela Emissora, a declaração do vencimento antecipado, na forma da Cláusula 7.2.4 abaixo ou da data em que deveria ter ocorrido a Assembleia Especial, em segunda convocação.

7.2.4. Caso seja verificada, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento, sendo que referida Assembleia Especial deverá deliberar a orientação para que a Emissora, na qualidade de debenturista, declare o **NÃO** o vencimento antecipado previsto na Cláusula 7.2.1, sendo certo que a referida Assembleia Especial: **(a)** será realizada em conformidade com o previsto na Cláusula 7.2.5 abaixo, observados seus procedimentos de convocação, instalação e o respectivo quórum para deliberação; e **(b)** deverá deliberar sobre a **NÃO** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, a não realização do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2.5 abaixo.

7.2.5. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a **NÃO** declaração pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, dependerão de deliberação prévia de Assembleia Especial especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização. Caso referida Assembleia Especial não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo, neste caso a Assembleia Especial ser instalada com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira. O **NÃO** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, estarão sujeitos à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observados os procedimentos previstos na Cláusula 7.2.5 abaixo, bem como na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda



convocação ou de ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação para aprovar a **NÃO** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI. A Devedora deverá ser comunicada pela Emissora do vencimento antecipado das Debêntures no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da Assembleia Especial prevista nesta Cláusula 7.2.5, exceto se a Devedora estiver presente em tal assembleia, caso no qual será considerada devidamente notificada.

7.2.6. A ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2.5 acima, deverá ser prontamente comunicada, à B3, pela Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência.

7.3. Além dos encargos moratórios estabelecidos na Escritura de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

7.4. Caso os recursos recebidos em pagamento das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: (i) Despesas e honorários dos prestadores de serviços; (ii) Encargos Moratórios decorrentes de qualquer atraso de pagamento pela Devedora, se houver; (iii) Remuneração; e (iv) Amortização. Exceto por eventuais Despesas de sua responsabilidade, nos termos da Cláusula Décima Quinta abaixo, a Devedora não será responsável por qualquer pagamento adicional que seja devido pela Emissora aos Titulares dos CRI caso a Devedora tenha adimplido integral e pontualmente com as obrigações oriundas dos Documentos da Oferta.

7.5. No caso de insolvência da Emissora ou insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, será convocada uma Assembleia Especial, de acordo com o previsto na Cláusula 8.2.3 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Lei 14.430, a Emissora institui o regime fiduciário em favor dos Titulares dos CRI sobre **(a)** os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, **(b)** demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(a)” e “(b)” acima, conforme aplicável; e **(d)** a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, nos termos desta Cláusula Oitava e da declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário, conforme Anexo V ao presente Termo de Securitização (“Regime Fiduciário”).

8.1.1. A Escritura de Emissão de CCI é afetada, neste ato, como instrumento representativo do lastro dos CRI.



8.2. Os bens e direitos descritos na Cláusula 8.1 acima, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confundem com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, inciso II da Lei 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado será composto: **(a)** pelos Créditos Imobiliários, **(b)** pelos demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, **(c)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(a)” e “(b)” acima, conforme aplicável, **(d)** pela Conta Centralizadora.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo que a Assembleia Especial deverá ser instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 32 da Resolução CVM 60. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.2.4. Na hipótese da Cláusula 8.2.3 acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: **(a)** realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto nas Cláusulas 9.2.4 a 9.2.6 abaixo, se for o caso.

8.2.5. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada na Cláusula 8.2.3 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer



tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI.

8.3. O Patrimônio Separado: **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 15.1 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.3.1 abaixo; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3.1. Não obstante o disposto no artigo 27, parágrafo 4º da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor na presente data.

8.4. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos.

8.5. Em atendimento ao artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60 e ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

8.6. Em atendimento à Lei 14.430 e à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada emitida pelo Custodiante.

8.7. As Partes declaram que entendem que não há qualquer conflito de interesses existentes entre elas e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão e da Oferta no momento da Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso I da Resolução CVM 60, sendo que a declaração do Agente Fiduciário dos CRI sobre o assunto é apresentada, substancialmente, na forma do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

8.8. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.9. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial.



8.10. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

8.11. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, conforme vier a ser deliberado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, por meio de Assembleia Especial que será instalada com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

8.12. Na hipótese prevista na Cláusula 8.11 acima, os recursos captados estão sujeitos ao regime fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

8.13. Na hipótese prevista na Cláusula 8.11 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 31 de março de cada ano.

9.1.1. A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, dolo, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que comprovado em devido processo legal e sentença judicial transitada em julgado.

9.1.2. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa de emissão correspondente a: (i) parcela única de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), devida em até 1 (um) dia após a primeira Data de Integralização (“Taxa de Emissão”).

9.1.3. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração correspondente a: (i) parcela única de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devida em até 1 (um) dias após a primeira Data de Integralização; e (ii) parcelas mensais de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizada anualmente pelo IPCA deste a Data de Emissão, calculada *pro rata die* (“Taxa de Administração”).



9.1.4. A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e a primeira parcela será devida no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira Data de Integralização.

9.1.5. A Taxa de Administração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será correspondente aos meses de atuação da Emissora.

9.1.6. A Taxa de Administração e a Taxa de Emissão serão acrescidas dos seguintes tributos, que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross-up*), de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos referidos tributos fosse devido: 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), e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

9.1.7. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, serão utilizados pela Emissora para o pagamento de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários.

9.1.8. Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Debêntures e/ou dos CRI, ou Reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, remuneração adicional no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, atualizado anualmente a partir da Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA no período anterior, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, dedicado à: (i) execução de garantias dos CRI; e/ou (ii) participação em Assembleias Especiais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da entrega, pela Emissora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional, acompanhada da respectiva nota fiscal. Referido valor deverá ser igual a, no máximo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), por reestruturação.

9.1.8.1. 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, desde que previamente autorizados pela Devedora.

9.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2.3 deste Termo de Securitização, os seguintes eventos serão considerados “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” para os fins deste Termo de Securitização:



- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares de CRI e previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento;
- (vi) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e
- (vii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, incluindo aqueles assumidos com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, tenha recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação.

9.2.1 Na ocorrência dos eventos listados nos itens “i” a “vi” da Cláusula 9.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado.

9.2.2 Na constatação de ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item “vii” da Cláusula 9.2 acima: (a) não haverá assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, e (b) o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 9.2.4 abaixo, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item “vii” da Cláusula 9.2 acima.



9.2.3 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 9.2 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da data da ocorrência.

9.2.4 Na ocorrência dos eventos listados nos itens “(i)” a “(vi)” da Cláusula 9.2 acima, em até 15 (quinze) dias a contar, do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial, nos termos do artigo 39, parágrafos 1º e 2º da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou substituição da Emissora, conforme o caso, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação.

9.2.5 A Assembleia Especial acima mencionada será considerada instalada em primeira convocação com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

9.2.6 A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado dos eventos listados nos itens “(i)” a “(vi)” da Cláusula 9.2 acima decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de Titulares dos CRI detentores de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

9.2.7 Em referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.2.8 O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses, na forma do artigo 31, parágrafo 1º da Lei 14.430: (i) caso a Assembleia Especial mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial mencionada acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.9 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares dos CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração



do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 9.2.2 acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

9.2.10 Caso a Emissora venha a ser destituída e os investidores deliberem pela administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou por nova securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

9.3. Custódia e Cobrança: A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

9.3.1 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i)** controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão;
- (ii)** manter registros contábeis do Patrimônio Separado independentemente do restante de seu patrimônio;
- (iii)** apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidos; e
- (iv)** diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.4. Procedimento para Verificação do Lastro: O Custodiante será o responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios.

9.4.1 Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA



10.1. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, e neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se durante a vigência dos CRI:

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, conforme obrigações de pagamentos descritas neste Termo de Securitização;
- (ii) cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Securitização e auxiliar a Devedora e os Coordenadores no cumprimento das suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, no que lhe couber;
- (iii) responsabilizar-se pela veracidade, precisão, atualidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta que sejam de sua responsabilidade, constantes neste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, em observância ao artigo 24 da Resolução CVM 160 e, caso as informações se tornem inverídicas, imprecisas, desatualizadas, inconsistentes, incompletas e/ou insuficientes, durante a vigência deste Termo de Securitização, notificar imediatamente por escrito tal fato ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (iv) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte;
- (v) comunicar imediatamente à Devedora, aos Coordenadores, até a data de liquidação, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério dos Coordenadores, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos investidores, em atendimento à Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 (“Resolução CVM 44”) e promover a atualização do formulário de referência relacionado à Emissora, nos termos da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão, informações verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes sobre as atividades e situação econômico-financeira da Emissora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes;
- (vi) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do Registro da Oferta;
- (vii) proceder à divulgação do Aviso ao Mercado e a divulgação dos Anúncios de Início e Encerramento da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2 na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do formulário de referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM,



nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

- (ix) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentar aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) gerenciar o pagamento de todos os custos relativos à Emissão junto à B3 e à CVM, conforme o caso;
- (xiii) manter: **(a)** válidos, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; **(b)** na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; **(c)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e **(d)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente;
- (xiv) não realizar e não permitir que suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;
- (xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;



- (xvi) elaborar e apresentar à CVM as informações periódicas exigidas nos termos da Resolução CVM 60;
- (xvii) declarar que os Prospectos e Lâminas contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (xviii) disponibilizar o Prospecto Preliminar, no seu endereço de internet, observadas as instruções dos Coordenadores, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Emissora;
- (xix) disponibilizar o Prospecto Definitivo, no seu endereço na internet, após a concessão, pela CVM, do Registro da Oferta, na data de divulgação estipulada pelos Coordenadores;
- (xx) participar ativamente, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, da revisão de todo e qualquer material e documento elaborado pelos seus assessores legais, necessário à distribuição, colocação, registro e liquidação dos CRI;
- (xxi) fornecer, nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelos Coordenadores para a análise da Oferta, e (b) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI para fins de custódia eletrônica e liquidação e de liquidação financeira dos eventos de pagamento, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;
- (xxii) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora em publicar seus atos societários;
- (xxiii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio da CETIP21, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro, exclusivamente com recursos advindos do Patrimônio Separado;
- (xxiv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária, reputacional e/ou operacional que possa vir a afetar a decisão, por parte dos Investidores, de aquisição dos CRI;
- (xxv) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, conforme o caso;



- (xxvi) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os Titulares de CRI, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- (xxvii) abster-se até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, à Emissora ou aos CRI, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta; e **(c)** divulgar ao público informações referentes à Oferta ou aos CRI sem a prévia e expressa aprovação por escrito dos Coordenadores ou em desacordo com a Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis;
- (xxviii) abster-se de negociar valores mobiliários do Patrimônio Separado da Emissora até divulgação do Anúncio de Encerramento, salvo nas hipóteses previstas no parágrafo 2º, do artigo 54 da Resolução CVM 160, conforme aplicável;
- (xxix) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta e sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xxx) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a divulgação do Anúncio de Encerramento todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento dos documentos relacionados à Oferta e, mediante simples solicitação dos Coordenadores, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;
- (xxxi) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI, quaisquer fatos que possam ser considerados relevantes e que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes nos documentos relacionados à Oferta;
- (xxxii) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência dos CRI, as declarações e garantias realizadas no âmbito dos Documentos da Operação, no que for aplicável;
- (xxxiii) cumprir durante o período de vigência dos CRI, a Legislação Socioambiental, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, de forma a (i) abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emissora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da



população indígena; (ii) empregar trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumprir com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (iv) cumprir com a legislação aplicável à saúde e segurança do trabalho;

- (xxxiv) não utilizar os recursos recebidos em função do CRI em desacordo com as finalidades previstas neste documento e nos demais Documentos da Operação;
- (xxxv) assegurar que os recursos líquidos obtidos pela Emissora com o CRI não sejam empregados por ela e por seus administradores em **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; **(b)** pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, as Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxxvi) cumprir, por si e por seus controladores, sociedades controladas, coligadas, administradores e funcionários, e envidar melhores para que os subcontratados cumpram, com o disposto nas Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, devendo, ainda, adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas, devendo (a) adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia ora assumidos, inclusive envidando melhores esforços para dar conhecimento de tais políticas e procedimentos a seus subcontratados; (e) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta para garantir a não violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (f) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e (g) notificar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Emissora, a Devedora, ou qualquer de suas Afiliadas e/ou respectivos funcionários ou administradores e encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;



- (xxxvii)** manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social;
- (xxxviii)** cumprir e, fazer com que qualquer de suas sociedades controladas, seus administradores e funcionários, que atuem a mando ou em favor da Emissora cumpram, a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social, devendo, ainda proteger e preservar o meio ambiente, bem como corrigir e evitar práticas danosas ao meio ambiente, buscando executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas Federal, Estadual e Municipal;
- (xxxix)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com regras emitidas pela CVM;
- (xl)** elaborar e divulgar aos Titulares dos CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo previsto na regulamentação aplicável;
- (xli)** divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Resolução CVM 44, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (xlii)** fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pelo Coordenador Líder, pela CVM, pela ANBIMA ou pela B3, conforme o caso, para atendimento de quaisquer solicitações e/ou exigências;
- (xliii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;
- (xliv)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:
 - (a)** em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;



- (b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, no caso dos CRI da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, no caso dos CRI da Segunda Série devidamente acrescidos da Remuneração da respectiva Série; (2) valor



atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e

- (j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- (xlv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá, inclusive: (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (xlvi) efetuar, com recursos do Fundo de Despesas, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, desde que devidamente comprovadas; as despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (xlvii) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;



- (xlviii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xlix)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Oferta;
- (I)** convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- (II)** calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, o valor unitário dos CRI;
- (II)** contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado e manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, quais sejam, o Agente Fiduciário dos CRI, o Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e a Agência de Classificação de Risco;
- (liii)** convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares dos CRI;
- (liv)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Investidores e de transferência dos CRI; **(b)** controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; **(c)** os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; **(d)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(e)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (lv)** diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (lvi)** cumprir as deliberações das Assembleias Especiais; e
- (lvii)** arquivar anualmente as demonstrações financeiras da Devedora e o respectivo parecer independente na CVM, até **(a)** a Data de Vencimento da respectiva série ou **(b)** a data em que os Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora deixem de representar mais de 20% (vinte por cento) do lastro da Emissão.

10.1.1 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;



- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização; e
- (v) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

10.1.2 A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

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

10.2. Declarações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Oferta e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada na CVM como companhia securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, à celebração deste Termo de Securitização ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento, na data de assinatura deste Termo de Securitização, de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (vii) inexistem (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; e (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar as Debêntures e/ou os CRI;
- (viii) está cumprido todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo celebrado com relação às Debêntures e/ou aos CRI que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento das Debêntures e/ou dos CRI;
- (x) não utilizou e não tem conhecimento da utilização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
- (xi) não realizou e não tem conhecimento da realização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos



(incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, incluindo propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno e tráfico de influência;

- (xii) não violou e não tem conhecimento de violação, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer dispositivo de lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xiii) não está se utilizando da Emissão, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei 9.613;
- (xiv) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora;
- (xv) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho;
- (xvi) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para realização de suas atividades;
- (xvii) não existem, nesta data, contra a Emissora ou suas controladas, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xviii) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (xix) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (xx) as Debêntures subscritas e integralizadas de acordo com a Escritura de Emissão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a Emissão e serão mantidas no Patrimônio Separado;
- (xxi) cumpre, bem como faz com que suas afiliadas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis, na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a



- Securitizadora; e (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;
- (xxii) está ciente de todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
 - (xxiii) inexistente qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
 - (xxiv) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
 - (xxv) os Prospectos contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Emissora, no contexto da Emissão e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que tais declarações forem dadas;
 - (xxvi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Oferta e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos;
 - (xxvii) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;
 - (xxviii) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora nas datas informadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (xxix) não houve qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;
 - (xxx) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
 - (xxxi) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários; e



- (xxxii) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus respectivos auditores independentes.

10.2.1. A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil contado do seu conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI e a Devedora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.2.2. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário dos CRI e aos participantes do mercado de capitais, inclusive, sem limitação, aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, restando claro que permanecerá responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160.

10.3. Vedações aplicáveis à Emissora: Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Oferta, fica vedado à Emissora:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo:
 - (a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou
 - (b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BACEN;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos titulares dos certificados;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) receber a prazo os recursos das emissões de certificados; e
- (vii) atuar como o prestador de serviço referido no artigo 34, parágrafo 1º na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



11.1. Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI: Por meio deste Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (i) exercer as suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17;
- (iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, afetados e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (vi) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Especial;
- (vii) conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora com relação às obrigações contraídas em razão dos Documentos da Oferta, nos termos da Cláusula Nona, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;



- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xiv) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, todo o cuidado e a diligência inerente à sua posição;
- (xvi) disponibilizar, diariamente, o valor unitário dos CRI calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relacionadas à consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xix) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Especial, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou do Fundo de Despesas, devendo ser a referida auditoria, necessariamente, realizada por auditor externo e independente;
- (xx) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, caso assim venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xxi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, à B3 e ao Escriturador;
- (xxii) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;



- (xxiii) comunicar os Titulares dos CRI sobre qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xxiv) prestar contas à Securitizadora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xxv) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xxvi) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, nos termos e nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xxviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xxix) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxx) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se houver, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos aqui estabelecidos, caso aplicável;
- (xxxi) nos termos da Escritura de Emissão, por meio de relatório a ser encaminhado pela Devedora, verificar, semestralmente a contar da Data de Integralização até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, previstos para ocorrer durante o prazo dos CRI, a efetiva aplicação dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, lastro dos CRI, nas atividades relacionadas ao setor imobiliário, conduzidas no curso ordinário dos negócios da Devedora;



- (xxxii) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor, o coobrigado, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xxxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI e das Debêntures que lastreiem a Operação de Securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI e as Debêntures que lastreiam a Operação de Securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
- (xxxv) verificar, semestralmente, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todo o montante obtido com a emissão das Debêntures às suas atividades relacionadas com o setor imobiliários, devendo o Agente Fiduciário dos CRI, nesse caso, 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.

11.2. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI, nomeado neste Termo, declara:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, à celebração deste Termo de Securitização ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;



- (v) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (vii) aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (viii) não se encontrar em qualquer das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, por analogia conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (ix) que atua, na qualidade de agente fiduciário, nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora e/ou pela Devedora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor, nos termos da Resolução CVM 17, descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (x) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xiii) que verificou a veracidade das informações relativas a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a exequibilidade e regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a Escritura de Emissão deverá ser inscrita na Junta Comercial competente; e
- (xiv) que assegura e assegurará, nos termos do artigo 6º, parágrafo 1º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, coligadas, controladas, controladoras ou integrantes do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.



11.4. Início das Atividades: O Agente Fiduciário dos CRI iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até a celebração de aditamento tratando do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.

11.5. Substituição/Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído e/ou destituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.5.1. A Assembleia a que se refere a Cláusula 11.5 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído e/ou destituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula 11.5 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.5.2. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Especial para escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

11.5.3. A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário dos CRI será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

11.5.4. Os Titulares dos CRI podem substituir e/ou destituir o Agente Fiduciário dos CRI e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Especial, especialmente convocada para esse fim.

11.6. Renúncia: Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

11.6.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário dos CRI se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

11.7. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, de (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no



valor de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após à Data de Vencimento dos CRI, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e (iii) adicionalmente, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2025, a segunda em 15 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de Resgate Antecipado das Debêntures e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(iii)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao Resgate Antecipado dos CRI multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

11.7.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, 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 dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) 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 a alteração (1) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (2) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (3) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.7.2. A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.



11.7.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

11.7.4. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.7.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.7.6. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora,



garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (ix) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.7.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.7.8. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.7.9. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.8. Administração do Patrimônio Separado: Nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

11.8.1. No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado ou liquidação dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2.2 deste Termo de Securitização.



11.8.2. Em casos de insuficiência dos ativos que compõem o patrimônio separado, cabe a Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2.3 deste Termo de Securitização.

11.9. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

11.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

12.1. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento, observado o disposto na Cláusula 2.4 acima.

12.2. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data de Integralização e até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado, inclusive recomposição do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto na Cláusula Décima Quinta abaixo, caso aplicável;
- (ii) Encargos Moratórios, se houver;
- (iii) Remuneração;
 - (a) juros capitalizados em períodos anteriores e não pagos; e
 - (b) juros vincendos na respectiva data de pagamento.
- (iv) Amortização; e



- (v) Liberação de eventual saldo remanescente na Conta Centralizadora em favor da Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL

13.1. Assembleia Especial: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

- (i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das Séries, quais sejam (a) alterações nas características específicas da respectiva Série, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração da respectiva Série e sua forma de cálculo; (a.2) Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e (a.3) Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Atualizado dos CRI da respectiva Série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; (b) alteração na espécie das Debêntures da respectiva Série; e (c) demais assuntos específicos a uma determinada Série; e
- (ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea “(i)” acima, incluindo, mas não se limitando, (a) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, Amortizações Extraordinárias dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI ou aos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme previstos neste Termo de Securitização; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos neste Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização; (d) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (e) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, conforme previstas neste Termo de Securitização; e (g) criação de qualquer evento de repactuação.

13.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;



- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário dos CRI ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.2.4 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da remuneração dos CRI;
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 13.6 abaixo; e
- (ix) o voto a ser proferido pela Emissora nas assembleias gerais de titulares das Debêntures, nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão.

13.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

13.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (c) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
ou



- (e) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

13.1.4. Na hipótese prevista na letra “(a)” da Cláusula 13.1.3 acima, cabe a Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2.3 deste Termo de Securitização.

13.1.5. Na hipótese prevista na letra “(b)” da Cláusula 13.1.3 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.2 deste Termo de Securitização.

13.2. Convocação: A Assembleia Especial será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, a CVM e/ou os Titulares dos CRI julguem necessária.

13.2.1. Assembleia Especial poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (ii) pela Securitizadora; (iii) mediante solicitação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

13.2.2. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

13.2.3. Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.2.3 e 13.2.10 deste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter **(a)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), **(b)** a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e **(c)** indicação do *website* em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser



disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta Cláusula 13.2.3.

13.2.4. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

13.2.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares dos CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares dos CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.2.6. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

13.2.6.1. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

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

13.2.7. A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes, ao representante do Agente Fiduciário dos CRI ou ao representante da Emissora.

13.2.8. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para



participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.2.10. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.3. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

13.3.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.3.2. Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 13.3.1 acima quando (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

13.3.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI devem disponibilizar aos Titulares dos CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.4. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto na hipótese da Cláusula 13.2.10 deste Termo de Securitização.



13.5. Deliberação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia ou dos CRI presentes da respectiva Série, conforme aplicável, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 8.2.3 acima e nas Cláusulas 13.6 e 13.8 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

13.6. As deliberações para a modificação das condições das Debêntures e dos CRI, assim entendidas as relativas: **(a)** às alterações da Amortização das Debêntures e dos CRI ou às alterações das Amortizações Extraordinárias das Debêntures e dos CRI; **(b)** às alterações do prazo de vencimento das Debêntures e dos CRI; **(c)** às alterações da Remuneração das Debêntures e dos CRI e/ou suas respectivas datas de pagamento; **(d)** às alterações da atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures e dos CRI ou Encargos Moratórios; **(e)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(f)** ao resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI; e/ou **(g)** à qualquer alteração ou exclusão na presente cláusula e/ou alteração dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Especial ou em segunda convocação, serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

13.7. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 13.3.2 acima.

13.8. Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos deste Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

13.8.1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais



regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir a colocação dos CRI ao final do Período de Colocação; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

13.8.2. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único da Resolução CVM 60.

13.8.3. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas nos no artigo 29 da Resolução CVM 60.

13.8.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

13.8.5. As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessário à sua publicação em jornal de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de Risco: Os fatores de risco relacionados à Emissão e à Oferta estão devidamente descritos na Seção “Fatores de Risco” dos Prospectos.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS

15.1. Despesas: Serão de responsabilidade da Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado ou, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado ou não pagamento



diretamente pela Devedora, deverão ser deduzidas dos recursos que integram o Fundo de Despesas, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares dos CRI:

- (a) todas as Despesas incorridas para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, incluindo as Despesas descritas na Escritura de Emissão, incluindo as despesas iniciais e as recorrentes, entre outras;
- (b) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Oferta e que sejam atribuídos à Emissora;
- (c) eventuais despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (d) as Despesas com a gestão, realização, administração e, se for o caso, liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (e) emolumentos e demais despesas de registro da ANBIMA, B3 e CVM relativos aos CRI, às Debêntures e à Oferta;
- (f) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (g) custos relacionados à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (h) custos relacionados a qualquer Assembleia Especial realizada nos termos dos Documentos da Oferta;
- (i) despesas com averbações, prenotações e registros em cartórios e juntas comerciais, quando for o caso, de quaisquer Documentos da Oferta ou aditamentos aos mesmos; e
- (j) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

15.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

15.1.2. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma



Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Especial, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Especial não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.5 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares dos CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

15.1.3. Nos termos da Cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização, a Emissora, deverá reter o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para o pagamento das despesas *flat*, referente ao Valor Total do Fundo de Despesas, para constituir um Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, sem prejuízo da parcela retida para pagamento dos comissionamentos devidos, observados os termos estabelecidos na Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão.

15.1.4. Semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Emissora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) 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, e, ainda (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Emissora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Emissora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento das Debêntures, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto neste Termo de Securitização. Na insuficiência do Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial para deliberar a



respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI, nos termos do disposto nas Cláusulas 15.1.2 e 15.3 deste Termo de Securitização.

15.1.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar.

15.1.6. Quaisquer despesas não previstas neste Termo de Securitização serão imputadas à Emissora, no âmbito de suas competências, salvo se: (i) tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e (ii) houver ratificação posterior em deliberação da respectiva Assembleia Especial.

15.1.7. Os recursos do Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, devendo ser aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, em (i) certificados de depósitos bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. Correrão por conta do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre aos Investimentos Permitidos.

15.1.8. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

15.2. Tributos: Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares dos CRI estão descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização.

15.3. Aporte de Recursos: Caso o Patrimônio Separado e/ou a Devedora não tenham recursos suficientes para arcar com as Despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Especial, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Especial não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovem o aporte



dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.5 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* (<https://truesecuritizadora.com.br/>) e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.1.1 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16.1.2 Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

17.1. Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série: Haverá o resgate antecipado dos CRI da Primeira Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 4.10.4 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI da Primeira Série à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (“Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série”).

17.2. Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série: Haverá o resgate antecipado dos CRI da Segunda Série na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de



Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.10.4 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) um Evento de Vencimento Antecipado, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI da Segunda Série à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, conforme previsto neste Termo de Securitização; e (v) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série”).

17.3. Procedimentos Aplicáveis às hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI (seja um Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e/ou um Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série) as seguintes normas deverão ser observadas:

17.3.1. Todos os CRI resgatados pela Emissora deverão ser cancelados.

17.3.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

17.3.3. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

17.3.4. As comunicações de qualquer Resgate Antecipado dos CRI a serem enviadas aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a pretendida data do Resgate Antecipado dos CRI que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”).

17.3.5. Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados às Debêntures serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

17.3.6. Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das Cláusulas 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8 e 17.9 deste Termo de Securitização, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.



17.3.7. A data para realização de Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

17.3.8. O pagamento de Resgate Antecipado dos CRI será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora.

17.4. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos: Nos termos da Cláusula 4.10.4 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, por meio de envio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série; e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos.

17.4.1. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 17.4 acima, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão, acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Emissora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido. Nessa hipótese, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que os Titulares dos CRI recebam tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

17.4.2. Na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures por Evento de Retenção de Tributos, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, por meio de envio de Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI direta aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusulas 17.3.5 e 17.4 acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

17.4.3. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Evento de Retenção de Tributos.

17.5. Resgate em Decorrência de Evento de Vencimento Antecipado: Caso: (i) ocorra um Evento de Vencimento Antecipado Automático; ou (ii) a Assembleia Especial não aprove a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Assembleia Especial (inclusive por eventual não obtenção de quórum de instalação da mencionada Assembleia Especial em sede de segunda convocação), no caso de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 7.2.5 deste Termo de Securitização, os CRI deverão ser resgatados pela Emissora.

17.5.1. Na ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora deverá realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente das Debêntures, para que a Emissora



efetue o Resgate Antecipado dos CRI, que incluirá quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação a quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for aprovado, pela Emissora, a declaração do vencimento antecipado, na forma da Cláusula 7.2.4 deste Termo de Securitização ou da data em que deveria ter ocorrido a Assembleia Especial, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, os quais serão devidos a partir do fim do prazo descrito nesta Cláusula 17.6.1.

17.5.2. Na ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, por meio de envio de Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI direta aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusulas 17.3.5, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

17.5.3. Na ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá realizar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente dos CRI de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

17.5.4. Não será admitido o Resgate Antecipado dos CRI parcial em decorrência de Evento de Vencimento Antecipado.

17.6. Resgate Antecipado em Decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures: Nos termos da Cláusula 4.10.5 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar a oferta de resgate antecipado destinada à totalidade das Debêntures de cada série emitidas e integralizadas, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures e a seu exclusivo critério, que será endereçada à Emissora, na forma prevista na Escritura de Emissão (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

17.6.1. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (a) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Escritura de Emissão (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser



negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;

- (b) após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, esta publicará comunicado em seu website: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva Série, conforme o caso (“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”) informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão, devendo a Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva Série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;
- (c) após consulta e decisão dos Titulares dos CRI da respectiva Série, a Emissora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI da respectiva Série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (d) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Devedora e a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva Série, através de comunicado divulgado em seu website: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (e) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva



Série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Devedora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Emissora realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva Série; e

- (f) o valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será o Preço de Resgate Antecipado dos CRI, equivalente ao Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, acrescido de eventual prêmio a ser oferecido à Emissora, o qual não poderá ser negativo, se houver.

17.6.2. O não recebimento de manifestação por Titulares dos CRI dentro do Prazo de Adesão ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como desinteresse no resgate antecipado do CRI.

17.6.3. Não será admitido Resgate Antecipado dos CRI parcial em decorrência de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, exceto se decorrente da adesão parcial dos Titulares dos CRI no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

17.7. Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI: Nos termos da Cláusula 6.5.1.3 deste Termo de Securitização, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Devedora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial Primeira Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, será a última Taxa DI disponível.

17.7.1. Na ocorrência de Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares de CRI da Primeira Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 17.7.2 abaixo, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI da Primeira Série.

17.7.2. Na comunicação mencionada na Cláusula 17.7.1 acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, que deverá ocorrer no prazo de, no



máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimentos dos recursos do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série previsto na Cláusula 4.5.4 da Escritura de Emissão; (ii) menção ao Preço de Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série decorrente do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI.

17.7.3. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Primeira Série, por ocasião do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI.

17.8. Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA: Nos termos da Cláusula 6.8.2.3 deste Termo de Securitização, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja aprovada a Taxa Substitutiva IPCA pela Assembleia Especial Segunda Série prevista na Cláusula 3.8.2.3 deste Termo de Securitização (inclusive por falta de quórum de instalação, em segunda convocação), a Emissora deverá informar à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência da mencionada Assembleia Especial Segunda Série (ou da data em que mencionada Assembleia Especial deveria ter ocorrido, em segunda convocação, conforme o caso), o que acarretará o Resgate Antecipado Taxa Substitutiva, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias **(a)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial Segunda Série, **(b)** da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

17.8.1. Na ocorrência de Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares de CRI da Segunda Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 6.8.2.3 acima e da Cláusula 17.8.2 abaixo, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI da Segunda Série.

17.8.2. Na comunicação mencionada na Cláusula 17.8.1 acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimentos dos recursos do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série previsto na Cláusula 4.5.8 da Escritura de Emissão; (ii) menção ao Preço de Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série decorrente do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA.

17.8.3. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da Segunda Série, por ocasião do Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA.



17.9. Resgate Antecipado em Decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive), em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”).

17.9.1. Em caso de exercício, pela Devedora, de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI Primeira Série; e (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, a Emissora deverá realizar o Resgate Total Antecipado dos CRI Segunda Série, por meio de envio de comunicação direta aos Titulares dos CRI da respectiva Série, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 17.4.5. acima e 17.8.2 acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

17.9.2. Na comunicação mencionada na Cláusula 17.9.1 acima, deverá constar: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil e deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimentos dos recursos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série; (ii) menção ao Valor de Resgate Antecipado dos CRI aplicável por Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série de CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

17.9.3. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, os Titulares dos CRI da Primeira Série farão jus ao recebimento do (a) Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a



quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem resgatadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 17.9.3 acima.

17.9.4. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, os Titulares de CRI da Segunda Série farão jus ao recebimento do que for maior entre “(a)” e “(b) a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido (a.2.) da Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e (a.3.) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e das parcelas da Remuneração dos CRI da Segunda Série trazido ao valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com o “Valor de



Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, o “Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

C = conforme definido e calculado na Cláusula 6.2. acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

17.9.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, observado que não será considerado resgate antecipado parcial dos CRI, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de uma das Séries.



17.10. Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”). Em caso de exercício, pela Devedora, de (i) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI Primeira Série (“Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”); e (ii) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI Segunda Série (“Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, “Amortização Extraordinária dos CRI”), nos termos da Cláusula 4.10.3 e seguintes da Escritura de Emissão.

17.10.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, os Titulares de CRI da Primeira Série farão jus ao recebimento do (a) Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária dos CRI da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária dos CRI da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária dos CRI ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”),

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento.



VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a serem amortizadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série.

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 17.10.1 acima.

17.10.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, os Titulares de CRI da Segunda Série farão jus ao recebimento do maior valor entre indicado nos itens “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1.) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração dos CRI da Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, conforme o caso; e (ii) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e das parcelas de Remuneração dos CRI da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente aos CRI da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes aos CRI da Segunda Série (“Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série”),

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Segunda Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 6.2. acima;



n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, sendo “ n ” um número inteiro;

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

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

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

onde:

$TESOUROIPCA$ = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “ k ” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

17.10.3. As Amortizações Extraordinárias dos CRI deverão ocorrer mediante o envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI”), com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série. A data da Amortização Extraordinária dos CRI deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil. Na Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI deverá constar: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil; (ii) menção ao Valor de Amortização Extraordinária dos CRI aplicável da respectiva Série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série.



17.10.4. A Emissora deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de uma Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, enviar uma comunicação aos Titulares dos CRI cujo conteúdo deverá conter, no mínimo, as informações mencionadas na Cláusula 17.11.2 deste Termo de Securitização.

17.10.5. Caso a Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série e/ou caso a Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série venha a ser realizada na data de amortização da respectiva Série prevista na Cláusula 3.1, “(xx)” acima ou qualquer das Datas de Pagamento da Remuneração prevista no Anexo I a este Termo de Securitização, os valores devidos em tais datas serão deduzidos antes do Valor de Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série.

17.10.6. A partir do recebimento da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente uma Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, observados os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

17.10.7. A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data da Amortização Extraordinária dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Comunicações: Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário dos CRI:



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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo - SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br

18.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo de Securitização, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 18.1, acima. Sempre que solicitado, os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

18.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.3. Tributação: A tributação aplicável ao CRI, nesta data, encontra-se no Anexo IV deste Termo de Securitização.

18.4. Irrevogável e Irretratável: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI e seus sucessores ou cessionários.

18.5. Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares dos CRI.

19.1. Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes a celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer



das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

18.6. Prevalência dos Documentos da Oferta: Exclusivamente em relação às obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Oferta, caso exista qualquer incongruência ou contradição entre o disposto neste instrumento e o disposto em qualquer outro Documento da Operação celebrado pela Devedora, prevalecerão os termos do respectivo Documento da Operação celebrado pela Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

19.2. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.

19.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, o presente Termo de Securitização é firmado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo indicadas.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

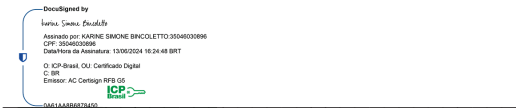
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)



Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Até 2 (Duas) Séries, da 316ª (Trecentésima Décima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.”

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora



Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

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



Nome: BIANCA GALDINO BATISTELA
Cargo: Procuradora



Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Testemunhas:



Nome: Silvia Caroline Moi
CPF: 43408688842



Nome: Luis Eduardo Ferreira Rodrigues
CPF: 13334942708



ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série	
Nº	Data de Pagamento
1	15/08/24
2	16/09/24
3	15/10/24
4	18/11/24
5	16/12/24
6	15/01/25
7	17/02/25
8	17/03/25
9	15/04/25
10	15/05/25
11	16/06/25
12	15/07/25
13	15/08/25
14	15/09/25
15	15/10/25
16	17/11/25
17	15/12/25
18	15/01/26
19	18/02/26
20	16/03/26
21	15/04/26



22	15/05/26
23	15/06/26
24	15/07/26
25	17/08/26
26	15/09/26
27	15/10/26
28	16/11/26
29	15/12/26
30	15/01/27
31	15/02/27
32	15/03/27
33	15/04/27
34	17/05/27
35	15/06/27
36	15/07/27
37	16/08/27
38	15/09/27
39	15/10/27
40	16/11/27
41	15/12/27
42	17/01/28
43	15/02/28
44	15/03/28
45	17/04/28
46	15/05/28
47	16/06/28
48	17/07/28



49	15/08/28
50	15/09/28
51	16/10/28
52	16/11/28
53	15/12/28
54	15/01/29
55	15/02/29
56	15/03/29
57	16/04/29
58	15/05/29
59	15/06/29
60	Data de Vencimento Primeira Série



Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série	
Nº	Data de Pagamento
1	15/08/24
2	16/09/24
3	15/10/24
4	18/11/24
5	16/12/24
6	15/01/25
7	17/02/25
8	17/03/25
9	15/04/25
10	15/05/25
11	16/06/25
12	15/07/25
13	15/08/25
14	15/09/25
15	15/10/25
16	17/11/25
17	15/12/25
18	15/01/26
19	18/02/26
20	16/03/26
21	15/04/26
22	15/05/26
23	15/06/26
24	15/07/26



25	17/08/26
26	15/09/26
27	15/10/26
28	16/11/26
29	15/12/26
30	15/01/27
31	15/02/27
32	15/03/27
33	15/04/27
34	17/05/27
35	15/06/27
36	15/07/27
37	16/08/27
38	15/09/27
39	15/10/27
40	16/11/27
41	15/12/27
42	17/01/28
43	15/02/28
44	15/03/28
45	17/04/28
46	15/05/28
47	16/06/28
48	17/07/28
49	15/08/28
50	15/09/28
51	16/10/28



52	16/11/28
53	15/12/28
54	15/01/29
55	15/02/29
56	15/03/29
57	16/04/29
58	15/05/29
59	15/06/29
60	Data de Vencimento Segunda Série



ANEXO II - CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Pousada Mauá	14.064.626	5.752.274	6.962.781	216.153	218.098	220.092	222.134	224.227	157.680	91.187
Beach Class Abolição	31.470.757	2.626.865	3.801.176	4.885.709	5.978.889	5.180.505	4.391.632	4.605.982		
Mood Costa Azul	6.850.274	1.973.933	4.876.340							
Othon	43.003.402		1.630.924	9.820.891	10.139.265	10.512.613	10.899.710			
Salvador 220	8.779.237									



(Pestana)			2.302.795	6.476.442						
Cyano	4.551.152			4.551.152						
Casa Jardins	23.467.466	4.578.248	8.040.920	8.365.756	2.482.541					
Mirante Ruy Carneiro	41.455.525	4.470.897	9.162.264	9.725.928	10.324.269	7.772.167				
Conceit Jardins	31.951.233	479.268	4.632.929	6.550.003	6.550.003	5.591.466	7.668.296	479.268		
Mood Aurora	3.699.090	2.178.766	1.520.325							
Mood Parque do Cocó	3.459.347	268.985	2.875.893	314.470						
Mood Candelária	5.061.622	702.839	1.259.984	3.098.799						
Mood Fibra QD05	5.831.074	788.041	964.895	3.229.374	681.303	167.462				



Mood Rio Mar	9.298.467	217.492	2.887.813	1.946.811	4.246.350					
Mood Farolândia	3.615.965	48.102	724.804	764.602	2.078.457					
Mood Epitácio	2.511.411		231.697	557.478	748.770	973.465				
Mood Jacareica	2.530.587			121.613	1.370.343	1.038.631				
Mood Praia do Futuro	8.398.764		1.746.159	1.247.905	4.646.249	758.450				
Total	R\$ (250.000.000)	R\$ (24.085.711)	R\$ (53.621.699)	R\$ (61.783.086)	R\$ (49.464.537)	R\$ (32.214.890)	R\$ (23.181.771)	R\$ (5.309.478)	R\$ (157.680)	R\$ (91.187)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$169.686.806,17
01 a 12 de 2022	R\$ 220.395.006,78
01 a 12 de 2023	R\$ 470.115.262,76
Total	R\$ 860.197.075,71



ANEXO III - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS

1. Em atendimento ao artigo 2º da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.
2. As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.
3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste documento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos Comprobatórios.

Emissora (Devedora):	MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A. , sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na CVM sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84
Debenturista	TRUE SECURITIZADORA S.A. , companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00
Valor Total das Debêntures:	O valor total da Emissão que será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão.
Quantidade de Debêntures:	Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão.
Número de Séries	A emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série da Emissão (“ <u>Primeira Série</u> ”) são as “ <u>Debêntures da Primeira Série</u> ”; e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série da Emissão (“ <u>Segunda Série</u> ” e, em conjunto com a Primeira Série, “ <u>Séries</u> ” ou, individual e indistintamente, “ <u>Série</u> ”) são as “ <u>Debêntures da Segunda Série</u> ”. Qualquer uma das Séries poderá



	não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas na Série remanescente, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e situação na qual as Debêntures da Primeira Série ou as Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito e as intenções ou ordens de investimento relacionadas aos CRI da Série não emitida serão desconsideradas.
Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais).
Data de Emissão:	15 de julho de 2024.
Data de Vencimento das Debêntures:	12 de julho de 2029.
Subscrição e Integralização:	As Debêntures serão subscritas mediante a celebração, pela Securitizadora, do Boletim de Subscrição das Debêntures, na forma do <u>Anexo II</u> à Escritura. A Emissora deverá enviar à Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Boletim de Subscrição das Debêntures para fins de custódia dos Documentos Custodiados. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou nas taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.
Amortização das Debêntures:	O saldo (i) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas da Escritura de Emissão.



Amortização do Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário atualizado será pago na forma prevista no Anexo I da Escritura de Emissão.
Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.
Remuneração das Debêntures da Primeira Série:	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão.
Remuneração das Debêntures da Segunda Série:	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo, limitado à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos



	e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão.
Pagamento da Remuneração das Debêntures:	Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos na forma prevista no Anexo I da Escritura de Emissão, a partir da data de emissão das Debêntures.
Vencimento Antecipado Automático:	Todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, tornando-se exigível da Devedora (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos da Escritura de Emissão, nas seguintes hipóteses, observados eventuais prazos de cura aplicáveis.
Vencimento Antecipado Não Automático:	Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, a Emissora deverá tomar as providências previstas na Cláusula 7.2.4 e seguintes da Escritura de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Demais termos e condições:	Os demais termos e condições das Debêntures seguem descritos e detalhados na Escritura de Emissão.





ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

1.1 Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto sobre a Renda (IR):

Pessoas Jurídicas: A princípio, os rendimentos dos CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de



capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de retenção: 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 e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto FII e FIAGRO, que possuem regras específicas) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16 A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585 em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585).

Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, presumido ou arbitrado, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).



PIS/COFINS: 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 para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas).

Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Deduções no cálculo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), estão atualmente isentas de IRRF, de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa nº 1.585.



Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) 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). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, não são sujeitos à tributação no Brasil.

Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às 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).

Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, de 4 de junho de 2010, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, altera a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 1º de janeiro de 2024.

(a) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de 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 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto nº



6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Alterações legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.



ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Art. 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), declara, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), **(b)** do artigo 44 da Resolução CVM 60 e **(c)** do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. (CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84) (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) que: **(a)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(b)** o Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Termo de Securitização contêm, assim como o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(c)** as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Termo de Securitização ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(f)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; **(d)** o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e o Código ANBIMA; **(e)** institui o Regime Fiduciário em favor dos Titulares dos CRI sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor; e **(iii)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)” acima, conforme aplicável; **(iv)** a Conta Centralizadora; **(f)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário dos CRI e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, bem como no Termo de Securitização, que inclui a comprovação dos produtos transacionados no âmbito de seu lastro como produtos do setor imobiliário, conforme constar expressamente de sua documentação; **(g)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e **(h)** para os fins do artigo 27, inciso I, alínea “c” e do item 16.10 do Anexo E da Resolução CVM 160



e nos termos do inciso III do artigo 2º e do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria “S1” e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

DocuSigned by
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO/3504033986
CPF: 3504033986
Data/Hora da Assinatura: 13/06/2024 16:24:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB-GS
ICP-Brasil

Por: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

TRUE SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA/03542879594
CPF: 03542879594
Data/Hora da Assinatura: 13/06/2024 15:53:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Prossocial
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB-GS
ICP-Brasil

Por: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
 Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
 cidade / estado: São Paulo / São Paulo
 CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
 Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
 CPF nº: 001.362.577-20

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
 Número da Emissão: 316ª (trecentésima décima sexta)
 Número da Série: em até 2 (duas) séries
 Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob nº 12.130.744/0001-00
 Devedor: Moura Dubeux Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84
 Quantidade: 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI.
 Espécie: N/A
 Classe: N/A
 Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

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

DocuSigned by
 Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
 Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA/0136257720
 CPF: 00136257720
 Data/Hora da Assinatura: 13/06/2024 16:20:00 BRT
 © ICP-Brasil, CUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
 C-001
 Emissor: AC VALIO RFB v5

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
 Cargo: Diretor



ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Custodiante”), por seus representantes legais abaixo assinado, na qualidade de custodiante do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 316ª (Trecentésima Décima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024 (“Termo de Securitização”), **declara** à **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. (CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84), para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, que foram entregues a esta instituição, por meio eletrônico, para custódia, (i) 1 (uma) cópia eletrônica assinada do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024; (ii) 1 (uma) cópia eletrônica assinada do Termo de Securitização; e (iii) 1 (uma) cópia eletrônica assinada do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 13 de junho de 2024.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

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

Assinante
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinante em nome de BIANCA GALDINO BATISTELA BATISTELA
CPF: 045.111.111-11
Residência em São Paulo, 13.06.2024
O CNPJ da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. é 36.113.876/0004-34
Estatuto: Autonomia Econômica Descentralizada
CNPJ: 36.113.876/0004-34

Nome: BIANCA GALDINO BATISTELA
Cargo: Procuradora

Assinante
Nelson Raposo Leite
Assinante em nome de NELSON RAPOSO LEITE
CPF: 045.111.111-11
Residência em São Paulo, 13.06.2024
O CNPJ da TRUE SECURITIZADORA S.A. é 12.130.744/0001-00
Estatuto: Autonomia Econômica Descentralizada
CNPJ: 12.130.744/0001-00

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador



ANEXO VIII - OPERAÇÕES AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI NO PERÍODO

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da	



Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fatura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252. 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fiança renovada;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes	



da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá o valor limite de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	



Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lago, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;; - Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022 e de 2023; - Aditamento semestral do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios referente ao período de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e de Maio de 2023 à Novembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	

**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022; e - Informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras, referente aos meses de Maio, Junho, Julho e Dezembro de 2023.

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

Emissora: True Securitizadora S.A**Ativo:** CRI**Série:** 244**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 12.064.579,53**Quantidade de ativos:** 1000**Data de Vencimento:** 15/10/2027**Taxa de Juros:** IPCA + 6% a.a. na base 360.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A**Ativo:** CRI**Série:** 246**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 88.750.000,00**Quantidade de ativos:** 88750**Data de Vencimento:** 19/12/2029**Taxa de Juros:** CDI + 1,25% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A**Ativo:** CRI**Série:** 247**Emissão:** 1**Volume na Data de Emissão:** R\$ 232.000.000,00**Quantidade de ativos:** 232000**Data de Vencimento:** 19/12/2029**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A**Ativo:** CRI



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

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



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	

 Autoremulação ANBIMA	 Autoremulação ANBIMA
Agente Fiduciário	Securitizadoras
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos; - Cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no	



RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.**Status: INADIMPLENTE****Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.****Emissora: True Securitizadora S.A****Ativo: CRI****Série: 282****Emissão: 1****Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00****Quantidade de ativos: 700****Data de Vencimento: 28/11/2034****Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.****Status: INADIMPLENTE****Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.****Emissora: True Securitizadora S.A****Ativo: CRI****Série: 284****Emissão: 1****Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00****Quantidade de ativos: 9900327****Data de Vencimento: 11/03/2031****Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.****Status: ATIVO****Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.****Emissora: True Securitizadora S.A****Ativo: CRI****Série: 290****Emissão: 1****Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00****Quantidade de ativos: 28700****Data de Vencimento: 19/11/2040****Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.****Status: ATIVO****Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva**



prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de Penhor de Equipamentos.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 2º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia física dos Contratos de Locação BTS e Panamby, bem como seus aditamentos, conforme o caso, devidamente assinados; - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada no RGI competente. - 1º Aditamento da Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT de 18/05/2022;	



- 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT de 18/05/2022;- Laudo de avaliação do Imóvel Sumaré-2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança prestada pelo CRAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CARLOS ROBERTO ALVES, ALEX ALVES DOS SANTOS, LUIZ LAS CASAS ALVES e PAULO FABRICIO ALVES BRITO; (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1	



do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000



Data de Vencimento: 30/12/2025
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Atualização da Apólice de Seguro constando o Endosso à Securitizadora	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de nº 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; - relatório mensal de gestão de abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 7

Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 20/12/2041

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.	
IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra.

Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENT PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R\$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matrícula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 38

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 15/06/2032

Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Rating da operação.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 10

Volume na Data de Emissão: R\$ 112.530.000,00

Quantidade de ativos: 112530

Data de Vencimento: 16/06/2028

Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.



Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.054.299,91	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo	



de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.547.045,00	Quantidade de ativos: 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciárias prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização,	



descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.071.249,00	Quantidade de ativos: 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação da Obra na matrícula do Imóvel (Centro de Inovação e Tecnologia da Amazônia); - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Osasco/SP e RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHLTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R\$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.770.000,00	Quantidade de ativos: 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating	
Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista - Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.344.675,00	Quantidade de ativos: 20344675
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente as 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança prestada pela GAFISA S.A.; (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.721.000,00	Quantidade de ativos: 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da razão de garantia pela Securitizadora referente aos períodos de (i) Setembro de 2022 à Março de 2023 e (ii) Março de 2023 à Setembro de 2023; - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG); - Contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel CAP-12 devidamente registrado, junto da matrícula 15.843 averbada; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiros.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matrícula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matrícula 41.297 elaborado previamente a operação	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matrícula nº 41.297 registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem	



comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplência de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.765.611,79	Quantidade de ativos: 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.000.000,00	Quantidade de ativos: 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Fevereiro/23 e seguintes); - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas; - Declaração assinada pela Fiduciante indicando o valor individualizado atribuído aos Equipamento alienados e considerada a depreciação contábil dos Equipamentos	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de	



São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.300.000,00	Quantidade de ativos: 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 94.000.000,00	Quantidade de ativos: 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cédidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compõem o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Dezembro de 2022 à Junho de 2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Junho de 2023 à Dezembro de 2023).	



Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplência de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.900.000,00	Quantidade de ativos: 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI; e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.500.000,00	Quantidade de ativos: 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.470.000,00	Quantidade de ativos: 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta nº 1395-6, agência nº 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500



Data de Vencimento: 15/09/2025
Taxa de Juros: 99% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração Anual da Devedora; - Verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R\$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R\$ 1.970.510,42 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.949.526,54	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.986.000,00	Quantidade de ativos: 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parte dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parte dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.279.913,73	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.800.000,00	Quantidade de ativos: 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciárias que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Ofício Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 130
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula nº 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.723.000,00	Quantidade de ativos: 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.845.000,00	Quantidade de ativos: 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.798.000,00	Quantidade de ativos: 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e	



10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e	



10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.160.000,00	Quantidade de ativos: 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 200
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 191
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Aval: O aval prestado pelos avalistas, sendo eles: WILLIAN GONZALES SORESENSEN e AÉCIO FLÁVIO BARALDI SIQUEIRA; (II) Promessa de Cessão Fiduciária: Cede a posse e domínio de todos os frutos e rendimentos da totalidade das quotas de emissão de SPE; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis; (IV) Fundo de Reserva; e (V) Fundo de Despesa.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia dos balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora, referente a 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciárias; (III) Cessão Fiduciária: Cedem fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 195
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.400.000,00	Quantidade de ativos: 13400
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciárias, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matrícula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 650.000.000,00	Quantidade de ativos: 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 163

Volume na Data de Emissão: R\$ 43.002.000,00

Quantidade de ativos: 43002

Data de Vencimento: 15/08/2028

Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 179

Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00

Quantidade de ativos: 90000

Data de Vencimento: 14/08/2031

Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 206

Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00

Quantidade de ativos: 117215

Data de Vencimento: 19/08/2041

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 173

Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00

Quantidade de ativos: 95000

Data de Vencimento: 15/09/2037



Agente Fiduciário
Securitizadoras
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório, referente ao mês de referência de Dezembro de 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; e (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 219
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.757.000,00	Quantidade de ativos: 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 222
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação direta dos devedores dos Direitos Creditórios a respeito da Cessão Fiduciária e da realização dos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, conforme modelo constante do Anexo II ao referido instrumento; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrada, no competente Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel, nos termos do dos artigos 22 da Escritura de Emissão de Debêntures e seguintes da Lei nº 9.514 e do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações; e - Cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.211.000,00	Quantidade de ativos: 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação a respeito da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo III ao referido Contrato.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis,	



conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.000.000,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.500.000,00	Quantidade de ativos: 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciárias: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 22.800.000,00	Quantidade de ativos: 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.620.000,00	Quantidade de ativos: 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matrículas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 247
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 89.545.000,00	Quantidade de ativos: 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 106.771.000,00	Quantidade de ativos: 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 239
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 244
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.000.000,00	Quantidade de ativos: 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 248
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.263.000,00	Quantidade de ativos: 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.300.000,00	Quantidade de ativos: 22300
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.367.958,00	Quantidade de ativos: 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 213
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.750.000,00	Quantidade de ativos: 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 264

Volume na Data de Emissão: R\$ 170.500.000,00

Quantidade de ativos: 170500

Data de Vencimento: 15/12/2038

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 267

Volume na Data de Emissão: R\$ 157.747.500,00

Quantidade de ativos: 157747500

Data de Vencimento: 15/09/2034

Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 256

Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00

Quantidade de ativos: 85000

Data de Vencimento: 21/12/2028

Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1º aditamento, acompanhado das respectivas matrículas contendo a averbação da garantia.

Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 23428, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 242

Volume na Data de Emissão: R\$ 91.459.000,00

Quantidade de ativos: 91459

Data de Vencimento: 16/11/2028

Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Aval; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) a Cessão Fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 274
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo(s).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não	



performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 269
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.605.000,00	Quantidade de ativos: 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais	



pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 273
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.000.000,00	Quantidade de ativos: 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.974.000,00	Quantidade de ativos: 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula nº 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 305

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

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 11/04/2029

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 287

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

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 17/04/2028

Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 317

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

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 10/04/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 229

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

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 24/05/2034



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) nº 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) nº 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ nº 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 282

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00

Quantidade de ativos: 27500

Data de Vencimento: 19/05/2032

Taxa de Juros: INCC + 6% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 26.462.693/0001-28; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas da LAVVI CHICAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.846.607/0001-50; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nºs 56.293, 119.752, 92.721, 104.112, 70.844, 139.407, 46.988, 81.901, 101.808, 46.258, 93.522, 36.077, 101.749, 83.710, 97.202, 97.203, 120.883, todas do 1º RGI de São Paulo/SP. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - será constituída após a obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Alvo e seleção das Unidades Autônomas Alvo, por meio do Contrato CF de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 153

Volume na Data de Emissão: R\$ 150.800.000,00

Quantidade de ativos: 150800

Data de Vencimento: 27/03/2029

Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39

Quantidade de ativos: 1000000

Data de Vencimento: 26/04/2032

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente,



em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto bancario e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto bancario e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.500,00	Quantidade de ativos: 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252. IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 69**Volume na Data de Emissão:** R\$ 10.000.000,00**Quantidade de ativos:** 10000**Data de Vencimento:** 21/07/2025**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.

Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 52**Volume na Data de Emissão:** R\$ 366.230.000,00**Quantidade de ativos:** 366230**Data de Vencimento:** 15/08/2029**Taxa de Juros:** IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating

Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 75**Volume na Data de Emissão:** R\$ 57.000.000,00**Quantidade de ativos:** 57000**Data de Vencimento:** 15/09/2028**Taxa de Juros:** IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compõem o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada,	



assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 79.530.000,00	Quantidade de ativos: 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.866.875,98	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.300.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciárias, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas,	



(ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciárias relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciárias para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parte dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parte dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.548.534,46	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.100.000,00	Quantidade de ativos: 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.878.000,00	Quantidade de ativos: 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.721,03	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.027.000,00	Quantidade de ativos: 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.423.000,00	Quantidade de ativos: 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.370.000,00	Quantidade de ativos: 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 460.000.000,00	Quantidade de ativos: 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Série: 2	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.998,00	Quantidade de ativos: 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 206
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00	Quantidade de ativos: 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta	



Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPes. a ser constituída, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.712.000,00	Quantidade de ativos: 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.200.000,00	Quantidade de ativos: 22200
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.907.897,00	Quantidade de ativos: 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00	Quantidade de ativos: 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.712.500,00	Quantidade de ativos: 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.826.000,00	Quantidade de ativos: 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 357.599.000,00	Quantidade de ativos: 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 265**Volume na Data de Emissão:** R\$ 86.630.000,00**Quantidade de ativos:** 86630**Data de Vencimento:** 10/03/2032**Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.****Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 303**Volume na Data de Emissão:** R\$ 26.575.000,00**Quantidade de ativos:** 26575**Data de Vencimento:** 17/04/2034**Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.****Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n.º 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 2**Emissão:** 287**Volume na Data de Emissão:** R\$ 30.000.000,00**Quantidade de ativos:** 30000**Data de Vencimento:** 17/04/2028**Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.****Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.691.092,93	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.655.244,43	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.642.000,00	Quantidade de ativos: 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00	Quantidade de ativos: 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.

Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 260

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.028.653,00

Quantidade de ativos: 21028653

Data de Vencimento: 15/01/2027

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 249

Volume na Data de Emissão: R\$ 330.403.000,00

Quantidade de ativos: 330403

Data de Vencimento: 15/04/2027

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 268

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00

Quantidade de ativos: 20275

Data de Vencimento: 20/05/2033

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 267

Volume na Data de Emissão: R\$ 92.340.000,00

Quantidade de ativos: 92340000

Data de Vencimento: 17/02/2031

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 242



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.942.000,00	Quantidade de ativos: 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.360.000,00	Quantidade de ativos: 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	



Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.057.000,00	Quantidade de ativos: 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II)	



Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; **(III) Alienação Fiduciária de Participação:** Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. **(IV) Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.623.862,97	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.233.871,00	Quantidade de ativos: 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.867.805,00	Quantidade de ativos: 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	



Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.600,00	Quantidade de ativos: 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.027.230,00	Quantidade de ativos: 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.584.551,00	Quantidade de ativos: 9584551



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Data de Vencimento: 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 6**Emissão:** 44**Volume na Data de Emissão:** R\$ 1.000,00**Quantidade de ativos:** 1000**Data de Vencimento:** 15/09/2032**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 7**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.551.703,00**Quantidade de ativos:** 8551703**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 7**Emissão:** 44**Volume na Data de Emissão:** R\$ 1.000,00**Quantidade de ativos:** 1000



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Data de Vencimento: 15/09/2032**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 8**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.551.703,00**Quantidade de ativos:** 8551703**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:****Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 8**Emissão:** 44**Volume na Data de Emissão:** R\$ 500.000,00**Quantidade de ativos:** 500**Data de Vencimento:** 15/09/2032**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 9**Emissão:** 53



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00	Quantidade de ativos: 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00	Quantidade de ativos: 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 53



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.063.130,00**Quantidade de ativos:** 9063130**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 12**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.108.014,00**Quantidade de ativos:** 8108014**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 13**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.108.014,00**Quantidade de ativos:** 8108014**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 14**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.108.014,00**Quantidade de ativos:** 8108014



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Data de Vencimento: 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 15**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 16.216.029,00**Quantidade de ativos:** 16216029**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 16**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 7.858.420,00**Quantidade de ativos:** 7858420**Data de Vencimento:** 28/12/2026**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRI**Série:** 17**Emissão:** 53**Volume na Data de Emissão:** R\$ 7.007.061,00**Quantidade de ativos:** 7007061**Data de Vencimento:** 28/12/2026



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**Status: INADIMPLENTE**

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo: CRI****Série: 18****Emissão: 53****Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00****Quantidade de ativos: 7007061****Data de Vencimento: 28/12/2026****Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.****Status: INADIMPLENTE**

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo: CRI****Série: 19****Emissão: 53****Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00****Quantidade de ativos: 7007061****Data de Vencimento: 28/12/2026****Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.****Status: INADIMPLENTE**

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo: CRI****Série: 20****Emissão: 53****Volume na Data de Emissão: R\$ 14.014.124,00****Quantidade de ativos: 14014124****Data de Vencimento: 28/12/2026****Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.**



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.800.000,00	Quantidade de ativos: 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recair sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índice de cobertura trimestral BRK .	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	



Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	



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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de	



Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciárias) do ano de 2023 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (30-11-2023) Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2023)	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao terceiro e quarto trimestre de 2023. - Não foram enviadas informação quanto ao cumprimento dos covenants.

Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 486

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00

Quantidade de ativos: 105000

Data de Vencimento: 22/11/2033

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período:

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 493

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 21/03/2034

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 500

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00

Quantidade de ativos: 115000

Data de Vencimento: 25/03/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 2.413 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 351 registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalves Moraes e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Moraes e Vasconcellos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 509

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 130.350.000,00

Quantidade de ativos: 130350000



Data de Vencimento: 15/03/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 169.650.000,00	Quantidade de ativos: 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

**Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRA**Série:** 1**Emissão:** 16**Volume na Data de Emissão:** R\$ 480.000.000,00**Quantidade de ativos:** 480000**Data de Vencimento:** 15/10/2026**Taxa de Juros:** IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Garantias:** Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRA**Série:** 1**Emissão:** 18**Volume na Data de Emissão:** R\$ 218.414.000,00**Quantidade de ativos:** 218414**Data de Vencimento:** 15/02/2028**Taxa de Juros:** IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Garantias:** Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRA**Série:** 1**Emissão:** 31**Volume na Data de Emissão:** R\$ 200.000.000,00**Quantidade de ativos:** 200000**Data de Vencimento:** 15/06/2032**Taxa de Juros:** IPCA + 6,2% a.a. na base 252.**Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.**Garantias:** Aval prestado pela Dexco S.A.**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.**Ativo:** CRA**Série:** 1**Emissão:** 32**Volume na Data de Emissão:** R\$ 185.000.000,00**Quantidade de ativos:** 185000**Data de Vencimento:** 16/06/2025**Taxa de Juros:** CDI + 5% a.a. na base 252.**Status:** INADIMPLENTE**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.

Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por



conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.830.000,00	Quantidade de ativos: 81830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R\$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.572.000,00	Quantidade de ativos: 64572
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matrículas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o nº 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00	Quantidade de ativos: 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) **Aval:** Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) **Alienação Fiduciária:** Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) **Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de nº 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; e (IV) **Fundo de Reserva.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1º Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matrícula nº 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula nº 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula nº 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula nº 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se imediatamente eficaz a partir do início da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 72

Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00

Quantidade de ativos: 150000

Data de Vencimento: 31/10/2029

Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 69

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00

Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 20/11/2028

Taxa de Juros: CDI + 4,3% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER, (b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 78



Agente Fiduciário

Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.603.000,00	Quantidade de ativos: 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a	



qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER, (b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.273.000,00	Quantidade de ativos: 61273
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Série: 3	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 340.590.000,00	Quantidade de ativos: 340590
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 196.131.000,00	Quantidade de ativos: 196131
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.403.000,00	Quantidade de ativos: 256403
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há garantia real ou fidejussória em favor dos CRA.	



ANEXO IX – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA CÉDULA

[CIDADE], [DATA]

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e
operacoes@truesecuritizadora.com.br

Cc

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula 3.5 do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:



**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA
PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
8.384, 8.508, 19.178, 19.179, 19.181, 26.467, 28.151 e 28.153 / Rua Silva Jatahy, 765-60125- 160, Meireles- Fortaleza /CE	Moura Dubeux Engenharia S.A	Não	14.064.626	5,6%	N/A	Não
39.106 e 50.606 / Av. Abolição Lado impar, S/n- 60165- 081, Meireles- Fortaleza/CE	Moura Dubeux Engenharia S.A	Não	31.470.757	12,6%	N/A	Não
129, 3.190, 17.504 e 22.725 / Lotes nº 01 e 02 da Quadra 36 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz. Lote 01 da Quadra 02, do Loteamento	Mood BA Costa Azul Construções Ltda	Não	6.850.274	2,7%	N/A	Não

 Autoregulação ANBIMA		 Autoregulação ANBIMA				
Agente Fiduciário		Securitizadoras				
Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Jardim Armação. Casa 137, lote de terreno 03 da Quadra 36, Situado na Av. Otávio Mangabeira. Casa 1.347, lote 14 da Quadra 36 Loteamento Ampliação Cidade da Luz na Pituba subdistrito de Amaralina- ,Pituba- Salvador / BA						
15248 / Avenida Oceânica, 2294-40170-010,Ondina-Salvador / BA	MD BA Oceania Construções Ltda	Não	43.003.402	17,2%	28.319.529	CRI.239.CIA.1_2
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360,Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda	Não	8.779.237	3,5%	N/A	Não



Agente Fiduciário



Securitizadoras

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360, Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda	Não	4.551.152	1,8%	N/A	Não
96857 / Av. Doutor José Machado de Souza 420-49.025-740, Jardins-Aracaju / SE	MD SE Jardins Construções SPE Ltda	Não	23.467.466	9,4%	43.500.000	Não
147765 / Avenida Senador Ruy Carneiro-58032-100, Brisamar-João Pessoa / PB	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda	Não	41.455.525	16,6%	64.500.000	Não
96858 / Av. Doutor José Machado de Souza 440-49.025-740, Jardins-Aracaju / SE	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda	Não	31.951.233	12,8%	N/A	Não
92005 / Rua Pedro Afonso,	MOOD PE Recife	Não	3.699.090	1,5%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
85-50030-230,Santo Amaro-Recife / PE	Construções SPE Ltda					
26738 / Rua Vilebaldo Aguiar, 2215-60192-025,Cocó-Fortaleza/CE	Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda	Não	3.459.347	1,4%	N/A	Não
18418 / Rua Des Túlio Bezerra de Melo, Loteamento lote 3A-59064-585,Candelária -Natal / RN	Mood Candelária SPE Ltda	Não	5.061.622	2,0%	N/A	Não
86.805, 86.815 e 86816 / Rua Libaneses lote 01 da Quadra 05. Rua Libaneses lote 02 da Quadra 05. Av Cearenses Lote 01 da Quadra 02-60355-504,Antonio Bezerra-Fortaleza/CE	Mood CE PK Quadra 05 Construções Ltda	Não	5.831.074	2,3%	N/A	Não

 Autoregulação ANBIMA Agente Fiduciário	 Autoregulação ANBIMA Securitizadoras		Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?				
103487 / Lote 01 , da Quadra XXXII-A do Loteamento Encanta Moça-,Pina-Recife / PE	MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda	Não	9.298.467	3,7%	N/A	Não
430-A e 29.732 / Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1784-49.032-000,Farolândia -Aracaju / SE	SPE ainda não foi atribuída	Não	3.615.965	1,4%	N/A	Não
23.662 e 36.296 / Avenida Santa Júlia-58040-451,Torre-João Pessoa / PB	SPE ainda não foi atribuída	Não	2.511.411	1,0%	N/A	Não
180. 740 / Rodovia AL-101 Norte,-57039-000,Jacarecica-Maceió / AL	Mood Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda	Não	2.530.587	1,0%	N/A	Não
9586 / Constituído	Mood CE Praia do Futuro	Não	8.398.764	3,4%	N/A	Não

 Autoregulação ANBIMA		 Autoregulação ANBIMA				
Agente Fiduciário		Securitizadoras				
Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
pela Quadra 49 da Praia Antonio Diogo, medindo 100,00m de frente por 100,00m de fundo,-, - Fortaleza/CE	Construções SPE Ltda					
	TOTAL		R\$ 250.000.000	100,0%		

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO X – TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	25.886,33	0,010355%	23.000,00	0,009200%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	85,00	0,000034%	85,00	0,000034%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	765,33	0,000306%	680,00	0,000272%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	60.500,00	0,024200%	60.500,00	0,024200%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	2.500,00	0,001000%	2.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000090%	224,96	0,000090%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Custódia da CCI	Flat	OT	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Implantação e Registro de CCI's	Flat	OT	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,001366%	3.000,00	0,001200%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,006602%	14.500,00	0,005800%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000810%	1.800,00	0,000720%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000113%	250,00	0,000100%
Agência de Classificação de Risco (Implantação)	Flat	Agente Contratado	76.500,00	0,030600%	76.500,00	0,030600%
Diagramação dos Documentos da Oferta	Flat	Agente Contratado	11.000,00	0,004400%	11.000,00	0,004400%
Auditor Independente da Devedora	Flat	Agente Contratado	408.163,00	0,163265%	408.163,00	0,163265%
Advogados Externos	Flat	Agente Contratado	265.885,45	0,106354%	265.885,45	0,106354%
Assessor Legal - Securitizadora	Flat	Agente Contratado	9.243,21	0,003697%	8.000,00	0,003200%
Comissão All-in	Flat	Coordenadores	6.317.699,00	2,527080%	5.708.041,05	2,283216%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSérie	Flat	CVM	37.500,00	0,015000%	37.500,00	0,015000%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSérie	Flat	CVM	37.500,00	0,015000%	37.500,00	0,015000%
Total			7.308.896,12	2,923558%	6.690.523,45	2,6762094%

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,0014%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	765,33	0,000306%	680,00	0,0003%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000113%	250,00	0,0001%
Verificação de Convernats	Semestral	Agente Contratado	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,0005%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,0005%
Agência de Classificação de Risco (Implantação)	Anual	Agente Contratado	76.500,00	0,030600%	76.500,00	0,0306%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,006602%	14.500,00	0,0058%
Custódia da CCI	Anual	OT	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,0020%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000810%	1.800,00	0,0007%
Total (Anual)			188.817,85	0,075527%	178.560,00	0,071424%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1E94BCC8ED704BFF8971543F8B5BB1ED

Status: Concluído

Assunto: CRI MD- Termo de Securitização (v. final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 264

Assinaturas: 11

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

João Pedro Gaspar

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS

SP, SP 05426-100

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 177.69.19.229

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: João Pedro Gaspar

Local: DocuSign

13/06/2024 15:33:49

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 00136257720

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:29:31

ID: 75745019-4759-4f0e-b83a-e10fc90f9911

Assinatura

DocuSigned by:

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

Registro de hora e data

Enviado: 13/06/2024 15:50:18

Visualizado: 13/06/2024 16:29:31

Assinado: 13/06/2024 16:30:07

BIANCA GALDINO BATISTELA

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora
SERPRORFBv5

CPF do signatário: 09076647763

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:28:15

ID: d740b168-c633-44a0-ae7d-8af053b2ae01

DocuSigned by:

BIANCA GALDINO BATISTELA

5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.38.101.66

Enviado: 13/06/2024 15:50:18

Visualizado: 13/06/2024 16:28:15

Assinado: 13/06/2024 16:28:52

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br

Diretora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35046030896

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 22/12/2021 16:00:45

ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

DocuSigned by:

Karine Simone Bincoletto

0A61AA8B6878450...

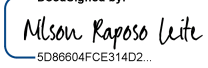
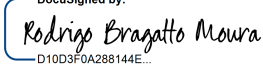
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.188.3.97

Enviado: 13/06/2024 15:50:19

Visualizado: 13/06/2024 16:24:15

Assinado: 13/06/2024 16:25:00

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Luís Eduardo Ferreira Rodrigues af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 13334942708 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:36:21 ID: 205c03a3-a635-46ba-8abe-c30c7dbce960	DocuSigned by:  5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.38.101.66	Enviado: 13/06/2024 15:50:19 Visualizado: 13/06/2024 16:26:37 Assinado: 13/06/2024 16:36:53
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 01115598473 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:25:36 ID: 851c3a69-7403-47bd-a8f1-2f324030f97a	DocuSigned by:  5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.38.101.66	Enviado: 13/06/2024 15:50:20 Visualizado: 13/06/2024 16:25:36 Assinado: 13/06/2024 16:26:13
Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 15:50:48 ID: 49041562-2959-4fe9-b917-008f6abf7085	DocuSigned by:  D10D3F0A288144E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.37.218.188	Enviado: 13/06/2024 15:50:20 Visualizado: 13/06/2024 15:50:48 Assinado: 13/06/2024 15:54:01
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:27:45 ID: 68c607b5-e407-49a9-bcf5-bd765806badd	DocuSigned by:  20BDC7E1B5B4421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 13/06/2024 15:50:21 Visualizado: 13/06/2024 16:27:45 Assinado: 13/06/2024 16:28:06
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Beatriz Borges AnaBeatriz.Borges@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 13/06/2024 15:50:22
Daniel Elias da Silva daniel.silva@mouradubeux.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 14:55:51 ID: 1c2e9f5c-e5eb-4a23-b7c6-f902b8f4614f	Copiado	Enviado: 13/06/2024 15:50:22
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/06/2024 15:50:22
Entrega certificada	Segurança verificada	13/06/2024 16:27:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/06/2024 16:28:06
Concluído	Segurança verificada	13/06/2024 16:36:58
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO IV – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

celebrado entre

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.
na qualidade de Emissora

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Debenturista

Datado de 13 de junho de 2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (sendo cada individualmente, uma “Parte” e, em conjunto, as “Partes”),

1. MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.049.631/0001-84, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco (“JUCEPE”) sob o Número de Identificação de Registro de Empresas (NIRE) 2630015251, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

2. TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, 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 (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

(Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”)

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem por objeto social a **(a)** atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(b)** a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista; **(c)** a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e de terceiros; e **(d)** a realização de serviços de engenharia, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

(ii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(iii) a fim de financiar suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, a Emissora emitirá, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, nos termos da Cláusula 3.4.2 abaixo e observado o disposto na Cláusula 3.4.3 abaixo, não conversíveis em

ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, de sua 7ª (sétima) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista (“Emissão”, “Debêntures” e “Colocação Privada”, respectivamente). Após a subscrição da totalidade das Debêntures, a Debenturista passará a ser titular das Debêntures e credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão, as quais representam créditos imobiliários por destinação, nos termos dos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (“Créditos Imobiliários”) e representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários;

(iv) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora exclusivamente para o financiamento de suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, conforme destinação de recursos prevista na Cláusula 3.5 abaixo;

(v) a Debenturista emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) (“CCI da Primeira Série”) e das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) (“CCI da Segunda Série”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Custodiante” ou “Oliveira Trust”), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);

(vi) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430;

(vii) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão emitidos nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*” a ser celebrado entre a

Debenturista e a Oliveira Trust (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(viii) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), em volume equivalente à quantidade de Debêntures, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma a ser prevista no Termo de Securitização, de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu patrimônio separado (“Operação de Securitização”);

(ix) a totalidade dos CRI será distribuída por meio de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), e serão destinados a Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), considerados após a subscrição e integralização dos CRI, os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), em regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), qual seja, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado entre a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (“Itaú BBA”, e em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), a Securitizadora e a Emissora, no âmbito da Oferta (“Contrato de Distribuição”);

(x) a Emissora reconhece expressamente que a manutenção da existência, validade e eficácia desta Escritura (conforme definido abaixo), de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Escritura, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização; e

(xi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Emissão é realizada e a presente Escritura e os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) dos quais a Emissora é parte são celebrados com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024 (“Ato Societário da Emissora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do estatuto social da Emissora, que, dentre outras matérias: (i) aprovou os termos e condições da Emissão e da Colocação Privada das Debêntures; e (ii) autorizou a diretoria da Emissora a adotar todas e quaisquer medidas necessárias à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Emissora, elaborar e celebrar todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Colocação Privada, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão, em especial, o Aditamento *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), bem como autorizou à contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e à Oferta dos CRI e ratificou todos os demais atos já praticados pela diretoria, ou seus procuradores, relacionados nesta Cláusula.

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação do Ato Societário da Emissora

2.1.1. O arquivamento da ata do Ato Societário da Emissora será realizado pela Emissora perante a JUCEPE, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, alínea “a” da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. A ata do Ato Societário da Emissora será publicada no jornal “*Jornal Folha de Pernambuco*” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, alínea “a”, e artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.3. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista (i) cópia do comprovante de protocolo da ata do Ato Societário da Emissora perante a JUCEPE em até 3 (três) Dias Úteis após a última assinatura nesta Escritura; (ii) cópia da ata do Ato Societário da Emissora devidamente arquivada perante a JUCEPE em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da ata do Ato Societário da Emissora pela JUCEPE; e (iii) cópia da ata do Ato Societário da Emissora publicada no Jornal de Publicação em até 2 (dois) Dias Úteis após a referida publicação.

2.1.4. Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento desta Escritura de Emissão, relacionados à Emissão e/ou à Oferta também serão arquivados na JUCEPE, conforme aplicável, e publicados pela Emissora no Jornal de Publicação, conforme aplicável e observada a legislação em vigor e os prazos desta Cláusula 2.1.

2.2. Inscrição desta Escritura

2.2.1. A presente Escritura e eventuais aditamentos (incluindo o Aditamento *Bookbuilding*) serão protocolados para inscrição na JUCEPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser enviadas cópias eletrônicas (PDF) dos comprovantes de protocolo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI na respectiva data de protocolo. A Emissora se compromete a enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia eletrônica (formato .pdf) desta Escritura e/ou seus eventuais aditamentos (incluindo o Aditamento *Bookbuilding*), conforme aplicável, com certificação digital, devidamente registrada na JUCEPE, sem prejuízo de cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

2.2.2. Esta Escritura será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, que deverá ser protocolado para inscrição na JUCEPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima (“Aditamento *Bookbuilding*”).

2.3. Registro o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” e do “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*”

2.3.1. Deverão ser formalizados o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora (“Livro de Registro”), no qual constarão as condições essenciais da Emissão, e o “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto, os “Livros de Registro de Debêntures”).

2.3.2. A Emissora deverá, previamente à primeira data de integralização dos CRI, enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia simples digital (formato .pdf) da anotação nos Livros de Registro de Debêntures, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

2.4. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As Debêntures não serão registradas para negociação em mercados regulamentados e não serão objeto de negociação, transferência ou qualquer forma de oneração por seus titulares, sendo proibida a sua transferência para terceiros ou a sua oneração em benefício de terceiros, excetuada a hipótese prevista na Cláusula 3.6.3 abaixo.

2.5. Custódia

2.5.1 A Custodiante foi contratada nos termos do “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Registro e Custódia*” a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante (“Contrato de Custódia”), pela remuneração prevista no Contrato de Custódia, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf) (a) desta Escritura de Emissão devidamente registrada na JUCEPE, (b) do boletim de subscrição das Debêntures, (c) do Termo de Securitização, (d) da Escritura de Emissão de CCI, e (e) de eventuais aditamentos aos documentos mencionados, e realizar a verificação do lastro dos CRI (“Documentos Custodiados”); (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios do lastro acima.

2.6. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.6.1. A Emissão não será objeto de registro na CVM ou na ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem (i) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (ii) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados, conforme o disposto na Cláusula 2.7 abaixo.

2.6.2. Em decorrência do estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Emissora declara seu conhecimento de que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emissora se compromete a colaborar com a Debenturista e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

2.7. Colocação

2.7.1. As Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão na CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante à ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.6.12.6.1 acima.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. Nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social: (i) atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (ii) a participação em outras sociedades,

empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista; (iii) a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e de terceiros; e (iv) a realização de serviços de engenharia.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série da Emissão (“Primeira Série”) são as “Debêntures da Primeira Série”; e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série da Emissão (“Segunda Série” e, em conjunto com a Primeira Série, “Séries” ou, individual e indistintamente, “Série”) são as “Debêntures da Segunda Série”. Qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas na Série remanescente, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, e situação na qual as Debêntures da Primeira Série ou as Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito e as intenções ou ordens de investimento relacionadas aos CRI da Série não emitida serão desconsideradas, nos termos da Clausula 3.8.1 abaixo.

3.4. Valor Total das Debêntures e Quantidade de Debêntures

3.4.1. O valor total da Emissão das Debêntures será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão. O valor e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais serão formalizados por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 3.8.1 abaixo.

3.4.2. Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 3.8.1 abaixo.

3.4.3. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.2 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto

da Emissão, observado que (i) não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as tais séries, observado o Valor Total da Emissão; e (ii) em qualquer dos casos, qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“Sistemas de Vasos Comunicantes”). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será formalizado por meio da celebração do Aditamento do *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, por meio do qual serão definidos (i) o número de Séries da Emissão das Debêntures; (ii) a quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e, conseqüentemente, o volume final de cada Série; e (iii) a taxa final de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) e de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido), observado o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas (conforme abaixo definido), a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados a empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV a esta Escritura (“Empreendimentos Imobiliários” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente).

3.5.2. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Emissora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins de comprovação de eventual transferência pela Emissora para suas Controladas, a Emissora deverá enviar, ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário dos CRI, os respectivos instrumentos contratuais que formalizem as transferências indicadas nos itens “(i)” a “(iv)” acima.

3.5.3. A Emissora declara, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Emissora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de

imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.5.2 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo IV desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 6 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.5.5. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.5.3 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.5.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (ii) referido aditamento deverá também alterar o Anexo V – Cronograma Indicativo, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

3.5.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão, será necessária a comprovação pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.5.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo IV a esta Escritura (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos seguintes documentos comprobatórios da referida destinação: (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições, conforme o caso; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação, acompanhado dos comprovantes de pagamentos das notas fiscais (“Documentos Comprobatórios”). O

Relatório de Verificação acompanhado dos Documentos Comprobatórios deverá ser encaminhado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada semestre civil, ou (ii) em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos nesta Escritura.

3.5.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer outros Documentos Comprobatórios, além dos previstos nos termos da Cláusula 3.5.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.5.6 acima e nesta Cláusula 3.5.7, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

3.5.7.1. Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.5.8. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 3.5.1 até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma indicativo estabelecido no Anexo V desta Escritura (“Cronograma Indicativo”), sendo certo que tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das Debêntures.

3.5.9. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Imobiliários serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas no Cronograma Indicativo constante do Anexo V. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo V, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.5.10. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 3.5.1 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.5.11. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.5; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.5 e seguintes acima.

3.5.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.5.

3.5.13. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares dos CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5.14. O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula 3.5 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter junto à Emissora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Emissora em decorrência das Debêntures. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*”, no âmbito da Emissão e da oferta pública dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se, conforme o caso, à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

3.5.15. Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

3.6. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures

3.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos Livros de Registro de Debêntures, pela anotação comprovando o registro da titularidade das Debêntures.

3.6.2. O pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) das Debêntures subscritas pela Securitizadora, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), observado o valor retido conforme Cláusula 10.3.1 abaixo, será realizado pela Debenturista após o atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Securitização, esta Escritura, o Contrato de Distribuição, e a Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos a tais instrumentos entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto. Para fins desta Escritura, “Documentos da Operação” significa, em conjunto, (a) o Termo de Securitização; (b) esta Escritura; (c) o Contrato de Distribuição; (d) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (e) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (f) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (g) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (h) o Prospecto Preliminar (conforme definido no Termo de Securitização); (i) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (j) Escritura de Emissão de CCI; e (k) demais aditamentos aos instrumentos mencionados nas alíneas anteriores e instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta;
- (ii) registro do Ato Societário da Emissora na JUCEPE, bem como a realização de sua publicação no Jornal de Publicação, na forma prevista na Escritura de Emissão;
- (iii) registro desta Escritura na JUCEPE;
- (iv) emissão, subscrição e integralização de CRI, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização; e
- (v) inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta Escritura, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, observadas as disposições da Cláusula 5 desta Escritura.

3.6.2.1. O não cumprimento das Condições Precedentes acarretará, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere ao pagamento das comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como ao pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicáveis, o cancelamento de pleno direito das Debêntures.

3.6.3. A Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total das Debêntures de sua titularidade, desde que integralizadas, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI, tal transferência:

- (a) observará o previsto no Termo de Securitização com relação à necessidade de aprovação prévia em assembleia de Titulares dos CRI; e
- (b) somente poderá ocorrer de forma integral e na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, caso em que ocorrerá a dação em pagamento das Debêntures aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.6.4. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos nos itens anteriores desta cláusula tenham sido atendidos, as Partes obrigam-se a promover a transferência das Debêntures.

3.6.5. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, o termo “Debenturista” designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, obrigações, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões atribuídas, por lei ou contrato, aos titulares das Debêntures.

3.6.6. As decisões da Debenturista no âmbito desta Escritura, enquanto titular das Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e/ou o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista e serão vinculadas aos CRI objeto da 1ª (primeira) série (“CRI da Primeira Série”) e da 2ª (segunda) série (“CRI da Segunda Série”) da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo (i) todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Primeira Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“Creditórios Imobiliários da Primeira Série”); e (ii) todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Segunda Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“Créditos Imobiliários da Segunda Série” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, “Créditos Imobiliários”).

3.7.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição

das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo II desta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição das Debêntures”), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI.

3.7.3. Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 26, caput e parágrafo 1º, da Lei nº 14.430, e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60 e da consequente vinculação das Debêntures aos CRI, a Emissora declara ter ciência e concorda que todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.7.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, exceto se previsto de forma contrária nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização).

3.8. Procedimento de *Bookbuilding*

3.8.1. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar, na Lâmina e no Aviso ao Mercado, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, com a finalidade de definir: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), limitada a Taxa Teto de cada Série; **(ii)** o número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures (“Procedimento de *Bookbuilding*”), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.2. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão”).

4.1.3. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures. As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de julho de 2029 (“Data de Vencimento Primeira Série” e “Data de Vencimento Segunda Série”, respectivamente e, em conjunto, “Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, previstas nesta Escritura.

4.1.4. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.1.5. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.2. Atualização Monetária das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

4.2.2. Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série”):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda

Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“k” = número inteiro de 1 até n.

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo ‘n’ um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, ‘NI_k’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI_k no mês anterior ao mês ‘k’.

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo ‘dup’ um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Aniversário após a 1ª integralização, o “dup” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário em 13/08/2024, “dut” será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários das Debêntures da Segunda Série consecutivas;

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

“NI_{kp}” = corresponde ao número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

“NI_{k-1}” = conforme definido acima; e

“Projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2.2.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

4.3. Remuneração das Debêntures

4.3.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Teto da Primeira Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).

4.3.1.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

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

“VNe” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

“FatorDI” = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“nDI” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

“TDI_k” = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI_k” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

“FatorSpread” = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Primeira Série;

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produto dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no primeiro dia anterior à data do cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 14 pela B3, pressupondo-se que os dias 14 e 15 são Dias Úteis).

4.3.1.2. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Primeira Série valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

4.3.1.3. Observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da Primeira Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto da Segunda Série” e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, “Taxa Teto”): **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, quando considerada em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”).

4.3.2.1. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Segunda Série.

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

4.3.2.2. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.4. Pagamento da Remuneração

4.4.1. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga conforme as datas previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série (“Datas de Pagamento da Remuneração” ou, individualmente, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

4.4.2. Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos titulares de Debêntures deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas na presente Escritura.

4.4.3. Sem prejuízo das obrigações de pagamento assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura, a Securitizadora se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico, **(i)** até as 15:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, datas de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou Data de Vencimento, conforme o caso (considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo), uma estimativa do valor a ser pago pela Emissora na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo) a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, conforme cronograma constante do Anexo I à presente Escritura; e **(ii)** até as 10:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, datas de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou Data de Vencimento, conforme o caso (considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo), o valor exato a ser pago pela Emissora em referida data na Conta Centralizadora, a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

4.4.3.1. A ausência de envio da notificação prevista acima, pela Securitizadora, ou o seu envio tardio: (i) não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e (ii) autorizará a Emissora a utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, sendo certo que a Emissora ficará obrigada a pagar à Securitizadora quaisquer valores remanescentes caso seja verificada divergência entre os cálculos realizados pela Emissora e os cálculos realizados pela Securitizadora, sem a incidência de quaisquer acréscimos moratórios.

4.4.4. Após o Procedimento de *Bookbuilding*, esta Escritura deverá ser aditada para formalizar a taxa final da Remuneração das Debêntures. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

4.4.5. Considera-se “Período de Capitalização”: o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração aplicável do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “*Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série*” e “*Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série*” da tabela constante no Anexo I à presente Escritura. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate, data da amortização ou do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

4.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e do IPCA

Taxa DI

4.5.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente (“Taxa Substitutiva DI”), até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Primeira Série quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.5.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial da Primeira Série (conforme definida no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Primeira Série, de comum acordo com a Emissora e a Debenturista, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

4.5.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial da Primeira Série (conforme definido no Termo de Securitização), a referida Assembleia Especial não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.5.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Emissora em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura (“Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI”) e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Primeira Série, **(b)** da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série nesta situação será a última Taxa DI disponível.

IPCA

4.5.5. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada, em sua substituição: **(i)** a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou **(iii)** exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial da Segunda Série (conforme definido no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Debenturista, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária (“Taxa Substitutiva IPCA”), parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. Tal Assembleia Especial da Segunda Série deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

4.5.6. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior da taxa/índice atualização que seria aplicável.

4.5.7. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial da Segunda Série, a referida Assembleia Especial da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série.

4.5.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Segunda Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Segunda Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série pela Emissora em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura (“Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA”) e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série pela Securitizadora, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Segunda Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.6. Amortização

4.6.1. Amortização das Debêntures. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo (i) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas abaixo:

Debêntures da Primeira Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	13 de julho de 2027	33,3333%
2ª	13 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento Primeira Série	100,0000%

Debêntures da Segunda Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1ª	13 de julho de 2027	33,3333%
2ª	13 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento Segunda Série	100,0000%

4.7. Condições de Pagamento

4.7.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora, qual seja conta corrente de nº 91270-5, na agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta Centralizadora”), até as 16:00 horas do dia do respectivo pagamento.

4.8. Repactuação Programada

4.8.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.9. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1. As Debêntures serão subscritas mediante a celebração, pela Securitizadora, do Boletim de Subscrição das Debêntures, na forma do Anexo II à presente Escritura. A Emissora deverá enviar à Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Boletim de Subscrição das Debêntures para fins de custódia dos Documentos Custodiados.

4.9.2. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(iii)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.

4.9.3. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures) de uma mesma série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.9.4. Observado o disposto na Cláusula 4.9.8 abaixo, as Debêntures serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.9.5. As Debêntures serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), à vista, em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive) (“Preço de Integralização”).

4.9.6. Os pagamentos referentes à integralização das Debêntures serão realizados à vista, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, por meio do PIX, meio de pagamento instantâneo criado pelo Banco Central do Brasil, ou por meio de transferência entre contas correntes de mesma instituição financeira, pela Securitizadora em favor da Emissora na conta corrente

nº 35708-0, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 3175 do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta de Livre Movimentação”), observado o disposto na Cláusula 4.9.7 abaixo, a integralização das Debêntures será realizada exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI e desde que estejam cumpridas as condições precedentes previstas nesta Escritura, no Boletim de Subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição.

4.9.7. A Securitizadora fica desde já autorizada a reter do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, **(i)** na primeira Data de Integralização, a respectiva proporção referente às comissões devidas aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição; **(ii)** na primeira Data de Integralização, o valor total das despesas iniciais; e **(iii)** na primeira Data de Integralização ou, caso insuficiente, nas Datas de Integralização subsequentes, o Valor Total do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), referente à constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo.

4.9.8. O Preço de Integralização das Debêntures será pago em cada Data de Integralização, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.9.9. A cada Data de Integralização das Debêntures, a Emissora deverá assinar o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo III desta Escritura.

4.9.10. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago.

4.9.11. Para todos os fins desta Escritura, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”): todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.9.12. Tendo em vista a vinculação das Debêntures aos CRI, nos termos da Cláusula 3.7 acima, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

4.9.13. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.9.14. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

4.10. Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos e Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Aquisição Facultativa

4.10.1. A Emissora não poderá adquirir as Debêntures da presente Emissão, nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Resgate Antecipado Facultativo Total

4.10.2. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), nos termos desta Cláusula 4.10.2 e seguintes.

4.10.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

- (i) no caso das Debêntures da Primeira Série: (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadrágésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate

Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.10.2.1 (i) acima.

- (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série” e,

em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado do Facultativo das Debêntures da Primeira Série, individual e indistintamente, “Valor do Resgate Antecipado Facultativo”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

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

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.2 acima;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

4.10.2.2. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série, nos termos desta Escritura de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

4.10.2.3. A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

4.10.2.4. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

4.10.2.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa

4.10.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

4.10.3.1. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa, será equivalente (“Valor de Amortização Extraordinária”):

- (i) Em relação às Debêntures da Primeira Série: ao (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º

(quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.10.3.1 (i) acima.

- (ii) Em relação às Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações

pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série.

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

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

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.2 acima;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

4.10.3.2. O valor remanescente da remuneração das Debêntures continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da remuneração imediatamente subsequente.

4.10.3.3. Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, o prêmio previsto na Cláusula 4.10.3.1 acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso) e/ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa apurada após o referido pagamento.

4.10.3.4. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser comunicada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa por meio de comunicação escrita individual à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se a Amortização Extraordinária Facultativa compreenderá a totalidade das Debêntures, ou Debêntures de uma determinada Série; (iii) a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor previsto na Cláusula 4.10.3.1 acima; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.10.3.5. A data para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10.3.6. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso.

4.10.3.7. Uma vez efetuada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures de qualquer das Séries, a Securitizadora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Resgate Antecipado por Evento de Alteração de Tributos

4.10.4. A Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (“Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos” e, em conjunto com o Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI, Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA e o Resgate Antecipado Facultativo Total, “Resgate Antecipado”). Para os fins desta Escritura de Emissão, será considerado um “Evento de Retenção de Tributos”, nos termos da Cláusula 12.1 abaixo: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos

relacionados a essas operações anteriores; ou (v) a constatação do não enquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; ou (vi) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 12 abaixo.

4.10.4.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

4.10.4.2. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios (“Preço de Resgate Antecipado”).

4.10.4.3. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 4.10.4 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

4.10.4.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures ou o resgate antecipado facultativo de apenas uma Série no âmbito do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

4.10.4.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10.4.6. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emissora.

4.10.4.7. Após a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

4.10.5. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por Série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das Séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de Titulares dos CRI que representam, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;
- (ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”) informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;
- (iii) após consulta e decisão dos Titulares dos CRI da respectiva série, a Debenturista terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

- (iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva série, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva Série, devendo a Debenturista realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série; e
- (vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, acrescido de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver.

4.10.5.1. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 4.10.5 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

4.10.5.2. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva Série.

4.10.5.3. Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série à Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva série, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva Série. Em caso de adesão de Titulares dos CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva Série deverá ser cancelada e a Debenturista deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva série sobre o cancelamento, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, nos termos previstos no Termo de Securitização.

4.10.5.4. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Emissora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

4.10.5.5. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

4.11. Publicação na Imprensa

4.11.1. As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no Jornal de Publicação, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

4.12. Liquidez e Estabilização

4.12.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.13. Fundo de Amortização

4.13.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.14. Classificação de Risco

4.14.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da emissão de Debêntures para atribuir rating às Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.1 “(xxix)” abaixo.

4.15. Possibilidade de Desmembramento.

4.15.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Vencimento Antecipado Automático

5.1.1. Todas as obrigações constantes desta Escritura serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, tornando-se exigível da Emissora (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos desta Escritura de Emissão (“Montante Devido Antecipadamente”), nas seguintes hipóteses, observados eventuais prazos de cura aplicáveis (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora ou suas controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora ou suas controladas; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou suas controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Emissora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (iv) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim;

- (vii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita nesta Escritura de Emissão e nas normas aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60;
- (viii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer Controlada, controladores ou coligadas da Emissora, visando anular, cancelar ou repudiar a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da presente Escritura de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (ix) se esta Escritura de Emissão, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais;
- (x) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao menor valor de corte entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Valor de Corte”): **(a)** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** o valor de corte estabelecido nos instrumentos que formalizam as dívidas vigentes da Emissora com relação à presente hipótese de vencimento antecipado, enquanto e desde que mencionados instrumentos estejam em vigor;
- (xi) a transformação do tipo societário da Emissora ou a perda e/ou não manutenção do registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, da Emissora perante a CVM;
- (xii) redução de capital social da Emissora, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xiii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral, contra a Emissora ou contra quaisquer de suas Controladas, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos no prazo legal aplicável, em valor unitário ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte;
- (xiv) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo, mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte; ou
- (xv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas, exceto, exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do

grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora continue a deter o Controle final direto ou indireto de tais Controladas Relevantes;

5.2. Vencimento Antecipado Não Automático

5.2.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”), não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, a Debenturista deverá tomar as providências previstas na Cláusula 5.2.3 abaixo e seguintes:

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) alteração ou transferência de Controle, direta ou indireto, da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes;
- (iii) alteração do objeto social da Emissora que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, ao Valor de Corte, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (v) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra quaisquer Controladas, ainda que na qualidade de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em valor individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte, salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: **(a)** foi sustado e/ou cancelado; **(b)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(c)** teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial;
- (vi) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Emissora

e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização; ou **(c)** se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

- (vii)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (viii)** revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ix)** destruição ou perda, de qualquer forma, a qualquer tempo, ou ainda sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer forma de aquisição compulsória por autoridade governamental que resulte na efetiva perda, pela Emissora ou por suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de quaisquer ativos da Emissora e/ou de suas Controladas, em valor superior ao Valor de Corte;
- (x)** cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Emissora, conforme última demonstração financeira auditada, exceto em relação: **(a)** à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; ou **(b)** à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista;
- (xi)** se, durante a vigência desta Escritura de Emissão for outorgada pela Emissora qualquer garantia fidejussória, seja em forma de fiança ou aval, cuja obrigação garantida seja em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte, exceto caso a garantia fidejussória seja prestada em benefício de Controladas da Emissora;
- (xii)** se, durante a vigência desta Escritura de Emissão, for constituído pela Emissora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Emissora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior Valor de Corte, exceto **(a)** por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; **(b)** renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; **(c)** por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; **(d)** por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) controlada(s) pela Emissora (“SPE”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is)

SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respectivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou **(e)** sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento.

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas (anualmente) ou revisadas (trimestralmente), conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres findos em março, junho e setembro, e do exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre a se encerrar em 30 de setembro de 2024 e acompanhados pela Debenturista até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Índices Financeiros”).

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,45 (quarenta e cinco centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, das dívidas onerosas da Emissora menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, das contas a pagar por aquisição de imóveis da Emissora, incluindo permutas e financeiras;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;

“Patrimônio Líquido” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, ao patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora e das receitas a apropriar; e

“Imóveis a Comercializar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, ao valor apresentado na conta de imóveis a comercializar da Emissora.

5.2.2. Para fins desta Escritura, serão consideradas as definições abaixo, onde for aplicável:

- (i) “Controlada” significa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de “Controle” abaixo) pela Emissora;
- (ii) “Controlada Relevante” significa qualquer sociedade Controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;
- (iii) “Controle”: significa o controle de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (iv) “Efeito Adverso Relevante” significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que: **(a)** cause um efeito adverso relevante na condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou **(b)** possa afetar de forma relevante a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que é parte.

5.2.3. Caso seja verificada, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Debenturista deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento, sendo que referida Assembleia Especial deverá deliberar a orientação para que a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, declare o **NÃO** o vencimento antecipado previsto na Cláusula 5.2.1, sendo certo que a referida Assembleia Especial: (a) será realizada em conformidade com o previsto na Cláusula 5.2.4 abaixo e no Termo de Securitização, observados seus procedimentos de convocação, instalação e o respectivo quórum para deliberação; e (b) deverá deliberar sobre a **NÃO** declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.2.4 abaixo.

5.2.4. A **NÃO** declaração pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, do vencimento antecipado desta Escritura e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial especialmente convocada para essa finalidade. Caso referida Assembleia Especial não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento), mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), será realizada uma segunda convocação, podendo,

neste caso, a Assembleia Especial ser instalada com qualquer número. O **NÃO** vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, observado o previsto no Termo de Securitização. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou de ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação para aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI.

5.2.5. Para fins de acompanhamento pela Debenturista de eventual ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora se compromete a enviar declaração anual à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias a contar do término do exercício social da Emissora, atestando a não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no período.

5.2.6. Conforme previsto nesta Escritura, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura pela Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.3. Regras Comuns

5.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 acima deverá ser prontamente comunicada à Debenturista pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis da ciência de sua ocorrência. O descumprimento de quaisquer destes deveres pela Emissora não impedirá a Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura, inclusive de declarar o vencimento antecipado desta Escritura, conforme o caso, observados os procedimentos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização.

5.3.2. Na ocorrência do vencimento antecipado ou da declaração do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 5.3.1 acima, observado o procedimento de assembleia geral para Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos referido na Cláusula 5.2.4 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for aprovado, pela Debenturista, a declaração do vencimento antecipado, na forma da Cláusula 5.2.4 acima ou da data em que deveria ter ocorrido a Assembleia Especial, em segunda convocação.

6. ASSEMBLEIA GERAL

6.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Debenturista”).

6.2. A Assembleia Geral de Debenturista será realizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na sede da Emissora ou por meio virtual, nos termos da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

6.3. A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada pela Emissora ou pela própria Debenturista.

6.4. A convocação da Assembleia Geral de Debenturista dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura. Observado o disposto na legislação vigente à época, fica dispensada a convocação em caso de presença da Debenturista.

6.5. As Assembleias Gerais de Debenturista instalar-se-ão, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, com a presença da Debenturista.

6.6. Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista.

6.7. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada em prazo mínimo de 8 (oito) dias, contados da data da primeira publicação do edital de convocação, sendo que a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias contados da nova publicação do edital de convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

6.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista exceto (i) quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturista ou (ii) quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturista, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

6.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

6.10. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturista, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI.

6.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer nas Assembleias Gerais de Debenturista.

6.12. Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

6.13. Caso (i) a Assembleia Especial não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial, 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 Emissora para comparecer em determinadas Assembleias Especiais, conforme disposto no Termo de Securitização.

6.14. Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures emitidas, excluídas aquelas Debêntures que a Emissora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, as que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.

6.15. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

6.16. As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

6.17. Fica desde já certo e ajustado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas conforme instruídos pelos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial, de acordo com a Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicável, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
 - (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - (e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
 - (f) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (PDF) com a chancela digital da JUCEPE, dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão; e
 - (g) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
 - (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
 - (iv) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
 - (v) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
 - (vi) manter atualizado o seu registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A” na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
 - (vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
 - (viii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

- (ix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (x) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, (ressalvadas as legislações de anticorrupção, ambiental e trabalhista, cujo cumprimento será regido pelos itens “(xii)”, “(xiii)” e “(xiv)” abaixo) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (xi) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas 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;
- (xii) observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, controladoras, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro (conforme definida abaixo), bem como se abster de praticar quaisquer 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, devendo ainda: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato; e **(e)** exigir que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão. Para fins desta Escritura, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a

Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;

- (xiii) sem prejuízo do disposto o item (xv) abaixo, observar e cumprir, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente, adotando todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. Para fins desta Escritura, “Legislação Sociambiental” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
- (xiv) cumprir, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumpram, a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação de Proteção Social”);
- (xv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) comunicar, no prazo de 1 (um) Dia Útil, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (xvii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em

conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental e à Legislação de Proteção Social, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

- (xviii)** efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xix)** realizar o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xx)** comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxi)** não praticar e instruir suas Controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii)** implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiii)** sempre cumprir com todas as obrigações previstas na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiv)** cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu formulário de referência elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80” e “Formulário de Referência”, respectivamente);
- (xxv)** prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora e/ou por suas Controladas, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora e/ou suas Controladas;
- (xxvi)** apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- (xxvii)** arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: **(a)** à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; **(b)** à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à

realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; **(c)** ao registro e liquidação dos CRI nos ambientes da B3; e **(d)** a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;

- (xxviii)** contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, observadas as disposições sobre o Fundo de Despesas e Patrimônio Separado, os prestadores de serviços necessários ao cumprimento das obrigações relativas aos CRI, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Custodiante, os sistemas de distribuição e negociação dos CRI, e tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção da Emissão;
- (xxix)** contratar as suas expensas e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de Rating"), sendo certo que o primeiro Relatório de *Rating* deverá constar uma classificação de risco mínima de "A", com perspectiva positiva ou estável, em escala local, devendo ainda (1) solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão; (2) divulgar, em conjunto com a Securitizadora, amplamente ao mercado os Relatórios de Rating elaborados pela Agência de Classificação de Risco, no site da Securitizadora, na página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar "Moura Dubeux" e selecionar "316ª emissão", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos das normas expedidas pela ANBIMA atualmente em vigor; e (3) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;
- (xxx)** manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;
- (xxxi)** cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;
- (xxxii)** observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(xxxiii) observar o disposto na Resolução CMN 5.118 e em qualquer norma, resolução ou regulamentação que a complemente, altere ou substitua; e

(xxxiv) apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página dos seus Livros de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição da Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

7.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos demais Documentos da Operação e na legislação e regulamentação aplicável, a Securitizadora está adicionalmente obrigada a:

- (i)** contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador, o Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI; e
- (ii)** divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista, nesta data, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias e de terceiros, conforme aplicáveis, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que é parte bem como à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** é plenamente capaz e a emissão das Debêntures não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;
- (iv)** os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui e ali estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (v) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto: **(a)** por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** aqueles que estejam discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);
- (viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação, dos quais a Emissora seja parte, bem como a emissão das Debêntures e a realização da Oferta, não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus respectivos bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus respectivos bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (ix) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, sendo todas elas válidas e regulares, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a beneficiária comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da beneficiária até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (x) sem prejuízo do disposto no item (xi) abaixo, observa e cumpre, assim como suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, observam e cumprem a Legislação Socioambiental, bem como abstêm-se de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou

reparatórias, destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, e procedem com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou suas Controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (xi) cumpre, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumpram, a Legislação de Proteção Social;
- (xii) as demonstrações financeiras anuais da Emissora relacionadas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente, bem como as informações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período de três meses findo em 30 de março de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações off-balance, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) o Formulário de Referência da Emissora, disponível na presente data na página da CVM contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterá declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta, insuficiente e/ou não atual;
- (xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais

relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, além de serem suficientes, verdadeiras, precisas consistentes e atuais;

- (xvi)** os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, consequentemente, os CRI;
- (xvii)** não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (xviii)** conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;
- (xix)** desconhece, inclusive em relação às suas Controladas: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante;
- (xx)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura, ou para a realização da Emissão, exceto (a) pelo arquivamento desta Escritura na JUCEPE; (b) pelo arquivamento do Ato Societário da Emissora na JUCEPE e publicação da ata no Jornal de Publicação;
- (xxi)** cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Oferta, bem como com todas as suas obrigações, pecuniárias ou não, perante terceiros, cuja inadimplência poderia de qualquer forma comprometer a Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxii)** observa e cumpre, bem como faz com que suas Controladas, controladoras, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer 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, bem como: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(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; e **(e)** exige que

eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

- (xxiii)** inexistente contra si, e suas Controladas, controladoras, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação ou inquérito administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiv)** inexistente contra si, suas Controladas, controladoras, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, procedimento administrativo ou judicial relacionado a questões trabalhistas envolvendo a prática contrária à Legislação de Proteção Social, bem como não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões por: (1) questões trabalhistas envolvendo a prática contrária à Legislação de Proteção Social e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e **(b)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental e com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxv)** inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;
- (xxvi)** não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
- (xxvii)** não prestou declarações insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 8.1, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;
- (xxviii)** exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas ou que possam causar Efeito Adverso Relevante;
- (xxix)** todas as informações prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxx)** tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração e da forma de apuração da Taxa DI e do IPCA, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxi) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento que qualquer das declarações prestadas nesta Escritura deixou de ser verdadeira ou fidedigna, a qualquer momento e por qualquer motivo, até a Data de Vencimento.

9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEBENTURISTA

9.1. A Debenturista, também na qualidade de Securitizadora, neste ato, declara e garante à Emissora, nesta data, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura 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 esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento do qual a Debenturista seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Debenturista, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Debenturista ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Debenturista e que a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Debenturista, de suas obrigações nos termos desta Escritura;
- (vi) não tem conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Debenturista de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura;
- (vii) as Debêntures, assim que emitidas, existirão, e, após a subscrição, serão de propriedade da Debenturista, não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, de modo que não existem quaisquer impedimentos que possam obstar o pleno gozo e uso, pela Debenturista, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados às Debêntures, conforme declaração prestada pela Emissora;
- (viii) inexistem (a) descumprimento, pela Debenturista, de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; e (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar as Debêntures;
- (ix) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (x) não há qualquer direito ou ação contra a Debenturista ou qualquer acordo celebrado com relação às Debêntures que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento das Debêntures;
- (xi) não utilizou e não tem conhecimento da utilização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
- (xii) não realizou e não tem conhecimento da realização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, incluindo propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno e tráfico de influência;
- (xiii) não violou e não tem conhecimento de violação, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer dispositivo de lei ou regulamento, nacional ou

estrangeiro, contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xiv) não está se utilizando da Emissão, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613;
- (xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Debenturista;
- (xvi) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho;
- (xvii) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades;
- (xviii) não existem, nesta data, contra a Debenturista ou suas controladas, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xix) a subscrição das Debêntures não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (xx) os recursos decorrentes da integralização das Debêntures não serão destinados a quaisquer finalidades que possam causar danos ambientais e/ou sociais, bem como não serão destinados a quaisquer finalidades e/ou projetos que não atendam rigorosamente a Política Nacional de Meio Ambiente instituída por meio da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada, e as disposições das normas e regulamentares que regem tal política;
- (xxi) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (xxii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos desta Escritura, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (xxiii) as Debêntures subscritas e integralizadas de acordo com esta Escritura destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI, e serão mantidas no patrimônio separado dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, a ser constituído pela Securitizadora;
- (xxiv) cumpre, bem como faz com que suas afiliadas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre

atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis, na medida em que **(a)** mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora; e **(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;

(xxv) está ciente de todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura;

(xxvi) inexistente qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e

(xxvii) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira.

9.2. A Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a manter a Securitizadora indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emissora; e (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Debêntures.

9.2.1 Em nenhuma circunstância a Debenturista será responsável por indenizar a Emissora, exceto se comprovada culpa grave ou dolo da Debenturista determinada em decisão judicial nesse sentido, em razão de suas declarações e obrigações no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Tal indenização fica limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 4 (quatro) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

9.3. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.2 acima abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura.

9.4. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento da respectiva comunicação pela Securitizadora, desde que acompanhados da efetiva comprovação dos valores devidos.

9.5. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 9.2 acima referente a dano que comprovadamente a Securitizadora tenha sofrido, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme

aplicável, dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o respectivo valor a ser pago.

10. DESPESAS

10.1. Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Operação como de responsabilidade da Emissora, a Emissora será igualmente responsável, diretamente ou mediante a composição ou recomposição do Fundo de Despesas, pelas seguintes despesas:

- (i)** despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures e representante dos Titulares dos CRI, que vierem a ocorrer ao longo do prazo da operação, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima, inclusive, mas não se limitando, àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (ii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, custodiante, registrador, liquidante, atualização da classificação de risco, advogados, auditores e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários que constituírem lastro dos CRI e integrem o patrimônio separado, conforme definido no Termo de Securitização;
- (iii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de administração do patrimônio separado dos CRI, agente fiduciário, liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (iv)** eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI, inclusive em caso de inadimplemento pela Emissora das obrigações por ela assumidas no âmbito da Escritura;
- (v)** transporte de documentos, reconhecimento de firmas, registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

- (vi) despesas com a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis do patrimônio separado e dos informes periódicos, nos termos da legislação em vigor; e
- (vii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos nos termos da Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

10.2. Os custos e despesas indicados nesta Cláusula serão arcados pelos recursos constantes do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência de saldo, diretamente pela Emissora, que reembolsará eventuais custos suportados diretamente pela Securitizadora, através de recursos do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação neste sentido, devidamente acompanhada de cópia dos comprovantes de pagamento desses custos e cópia das notas fiscais correspondentes. Em nenhuma hipótese a Securitizadora irá realizar o pagamento de despesas e custos da Emissão com recursos próprios.

10.3. Fundo de Despesas

10.3.1. A Securitizadora deverá reter do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) na Conta Centralizadora. O Fundo de Despesas integrará o patrimônio separado dos CRI e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, conforme disciplinado no âmbito do Termo de Securitização, sem prejuízo da parcela retida para pagamento dos comissionamentos devidos, conforme previsto na Cláusula 4.9.6 acima.

10.3.2. Observado o previsto no Termo de Securitização com relação à manutenção do Fundo de Despesas, semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Emissora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Emissora (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) 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, e, ainda (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Emissora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do patrimônio separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento das Debêntures, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA.

10.3.3. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o Fundo de Despesas será utilizado exclusivamente para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 10.1, as quais são de responsabilidade da Emissora.

10.3.4. Os recursos do Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, podendo ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. Correrão por conta do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre aos Investimentos Permitidos.

10.3.5. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas previstas no Termo de Securitização, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, incluindo os recursos relativos aos Investimentos Permitidos e todos e quaisquer rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, sob pena de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor dos recursos remanescentes do Fundo de Despesas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11. COMUNICAÇÕES

As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina,

CEP 51011-050, Recife - PE

At.: Daniel Elias/Rafael Gonçalves

Tel.: (81) 3087-8067

E-mail: relacionamentocombancos@mouradubeux.com.br

(ii) Para a Securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*”; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

11.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

12. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emissora tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. 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, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10.4. acima.

12.2. Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 12.1 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que, por qualquer motivo, venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à

Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2. Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

13.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

13.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

13.7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

13.8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI ou de aprovação societária da Emissora, nas hipóteses previstas nesta Escritura, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado à Debenturista no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração

não acarrete alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; (iii) em qualquer outra hipótese autorizada no âmbito desta Escritura, do Termo de Securitização e/ou demais Documentos da Operação; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

13.9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

13.10. A Emissora é responsável por efetuar o pagamento de todas as despesas de sua responsabilidade devidamente comprovadas pela Debenturista incorridas ou a serem incorridas para manutenção do patrimônio separado e proteger os direitos e interesses previstos nesta Escritura ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista, no âmbito da Emissão, nos termos desta Escritura, observado que a Emissora não será responsável por despesas incorridas em decorrência de dolo, negligência e/ou do descumprimento de obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI no âmbito desta emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, conforme reconhecido em decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

13.10.1. Na forma do inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, conforme alterada, e nos artigos 104 e 107, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a presente Escritura será considerada assinada, exigível e oponível entre as Partes e perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página.

13.11. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com toda a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro.

13.12. Cada uma das Partes declara, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura de Emissão, cumprirá, a todo tempo, com toda a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável.

13.13. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, a validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica ou digital, para todos os fins de direito. Esta Escritura de Emissão deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes a celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente a presente Escritura de Emissão em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a cidade de Recife, estado de Pernambuco, conforme indicado abaixo.

14. LEI E FORO

14.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.2. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo indicadas.

Recife, 13 de junho de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”

Emissora:

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.



Nome: Diego Paixao Nossa Villar
Cargo: Diretor Presidente



Nome: DIEGO FREIRE WANDERLEY
Cargo: Diretor Financeiro

Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora



Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

Testemunhas:



Nome: Daniel Elias da Silva
CPF: 07958116403



Nome: Silvia Caroline Moi
CPF: 43408688842

ANEXO I**Cronograma de Pagamento da Remuneração das Debêntures**

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série	
Nº	Data de Pagamento
1	13/08/24
2	12/09/24
3	11/10/24
4	13/11/24
5	12/12/24
6	13/01/25
7	13/02/25
8	13/03/25
9	11/04/25
10	13/05/25
11	12/06/25
12	11/07/25
13	13/08/25
14	11/09/25
15	13/10/25
16	13/11/25
17	11/12/25
18	13/01/26
19	12/02/26
20	12/03/26
21	13/04/26
22	13/05/26
23	11/06/26
24	13/07/26
25	13/08/26
26	11/09/26
27	13/10/26
28	12/11/26
29	11/12/26
30	13/01/27
31	11/02/27
32	11/03/27
33	13/04/27
34	13/05/27
35	11/06/27

36	13/07/27
37	12/08/27
38	13/09/27
39	13/10/27
40	11/11/27
41	13/12/27
42	13/01/28
43	11/02/28
44	13/03/28
45	12/04/28
46	11/05/28
47	13/06/28
48	13/07/28
49	11/08/28
50	13/09/28
51	11/10/28
52	13/11/28
53	13/12/28
54	11/01/29
55	09/02/29
56	13/03/29
57	12/04/29
58	11/05/29
59	13/06/29
60	Data de Vencimento Primeira Série

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	
Nº	Data de Pagamento
1	13/08/24
2	12/09/24
3	11/10/24
4	13/11/24
5	12/12/24
6	13/01/25
7	13/02/25
8	13/03/25
9	11/04/25
10	13/05/25
11	12/06/25
12	11/07/25
13	13/08/25
14	11/09/25
15	13/10/25
16	13/11/25
17	11/12/25
18	13/01/26
19	12/02/26
20	12/03/26
21	13/04/26
22	13/05/26
23	11/06/26
24	13/07/26
25	13/08/26
26	11/09/26
27	13/10/26
28	12/11/26
29	11/12/26
30	13/01/27
31	11/02/27
32	11/03/27
33	13/04/27
34	13/05/27
35	11/06/27
36	13/07/27
37	12/08/27
38	13/09/27

39	13/10/27
40	11/11/27
41	13/12/27
42	13/01/28
43	11/02/28
44	13/03/28
45	12/04/28
46	11/05/28
47	13/06/28
48	13/07/28
49	11/08/28
50	13/09/28
51	11/10/28
52	13/11/28
53	13/12/28
54	11/01/29
55	09/02/29
56	13/03/29
57	12/04/29
58	11/05/29
59	13/06/29
60	Data de Vencimento Segunda Série

ANEXO II

Minuta de Boletim de Subscrição

EMISSIONA

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (abaixo definidas) (“Emissora”).

SUBSCRITOR

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas) (“Debenturista” ou “Securitizadora”).

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), sendo [(i) [●] ([●]) debêntures da primeira série (“Debêntures da Primeira Série”); e (ii) [●] ([●]) debêntures da segunda série (“Debêntures da Segunda Série” e em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, “Debêntures”)], observado que a quantidade de Debêntures emitida para cada uma das séries foi definida em sistema de vasos comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, perfazendo o montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [2 (duas) Séries], para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, conforme aditado em [●] de [●] de 2024 (“Emissão” e “Escritura de Emissão”).

2. A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”).

3. Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, em regime de garantia firme de colocação para o valor total da emissão dos CRI, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho

de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, e serão destinados a Investidores (conforme definidos no Termo de Securitização), futuros titulares dos CRI.

4. Observado o disposto na Cláusula 4.9.8 da Escritura de Emissão, as Debêntures serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização. As Debêntures serão subscritas no mercado primário e serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. As Debêntures serão integralizadas: (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI.

5. A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão foi celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de junho de 2024, por meio das quais se aprovou, dentre outros, a presente Emissão, incluindo seus termos e condições.

IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome: TRUE SECURITIZADORA S.A.			Tel.: [●]
Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22			E-mail: [●]
Bairro: Vila Nova Conceição	CEP: 04506-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 12.130.744/0001-00	
Representante Legal (se for o caso): N/A			Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de Debêntures da Primeira Série subscritas* [●]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Valor de integralização* R\$[●]
* observado o estabelecido na Cláusula 4 das “ <i>Características da Emissão</i> ” acima.		

Quantidade de Debêntures da Segunda Série subscritas* [●]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Valor de integralização* R\$[●]
* observado o estabelecido na Cláusula 4 das “ <i>Características da Emissão</i> ” acima.		

INTEGRALIZAÇÃO

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão das Debêntures. O extrato da conta corrente ou o comprovante de depósito dos recursos em conta corrente da Emissora pela Debenturista, por conta e ordem do Subscritor, servirão como provas de pagamento e de quitação das obrigações previstas neste Boletim de Subscrição. O Subscritor compromete-se diretamente, de forma irrevogável e irretratável, a realizar a integralização das Debêntures na quantidade acima indicada, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar à Emissora, conforme o caso, pelo descumprimento da obrigação ora assumida, observado o estabelecido nos itens 2 e 3 das “<i>Características da Emissão</i>” acima.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. São Paulo, [●] de [●] de 2024. _____ MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, bem como nos documentos referentes à emissão e distribuição pública dos CRI; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [●] de [●] de 2024. _____ TRUE SECURITIZADORA S.A.

Testemunhas:	
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

INFORMAÇÕES ADICIONAIS Para informações adicionais sobre a presente emissão, o interessado deverá dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo: Emissora: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A. Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina, CEP 51011-050, Recife - PE At.: Daniel Elias/Rafael Gonçalves Tel.: (81) 3087.8067 E-mail: relacionamentocombancos@mouradubeux.com.br Debenturista: TRUE SECURITIZADORA S.A. Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo – SP At.: Arley Custodio Fonseca Tel.: (11) 3071-4475 E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

ANEXO III
Modelo de Recibo de Integralização das Debêntures

Emissora

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definidas) (“Emissora”).

Debenturista

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas) (“Debenturista” ou “Securitizadora”).

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [2 (Duas) Séries], para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, conforme aditado em [●] de [●] de 2024 (“Debêntures Integralizadas” e “Escritura de Emissão”, respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

ANEXO IV
Destinação dos Recursos

RELATÓRIO SEMESTRAL

[CIDADE], [DATA]

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,
CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e
operacoes@truesecuritizadora.com.br

Cc

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula 3.5 do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
8.384, 8.508, 19.178, 19.179, 19.181, 26.467, 28.151 e 28.153 / Rua Silva Jatahy, 765-60125-160, Meireles-Fortaleza/CE	Moura Dubeux Engenharia S.A.	Não	14.064.626	5,6%	N/A	Não
39.106 e 50.606 / Av. Abolição Lado ímpar, S/n-60165-081, Meireles-Fortaleza/CE	Moura Dubeux Engenharia S.A.	Não	31.470.757	12,6%	N/A	Não
129, 3.190, 17.504 e 22.725 / Lotes nº 01 e 02 da Quadra 36 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz. Lote 01 da Quadra 02, do Loteamento Jardim Armação. Casa 137, lote de terreno 03 da Quadra 36, Situado na Av. Otávio Mangabeira. Casa 1.347, lote 14 da Quadra	Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	Não	6.850.274	2,7%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
36 Loteamento Ampliação Cidade da Luz na Pituba subdistrito de Amaralina-, Pituba-Salvador / BA						
15248 / Avenida Oceânica, 2294-40170-010, Ondina-Salvador / BA	MD BA Oceania Construções Ltda.	Não	43.003.402	17,2%	28.319.529	CRI.239.CIA.1_2
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360, Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda.	Não	8.779.237	3,5%	N/A	Não
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360, Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda.	Não	4.551.152	1,8%	N/A	Não
96857 / Av. Doutor José Machado de Souza 420-49.025-740, Jardins-Aracaju / SE	MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	Não	23.467.466	9,4%	43.500.000	Não
147765 / Avenida Senador Ruy Carneiro-	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	Não	41.455.525	16,6%	64.500.000	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
58032-100,Brisamar-João Pessoa/PB						
96858 / Av. Doutor José Machado de Souza 440-49.025-740,Jardins-Aracaju/SE	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	Não	31.951.233	12,8%	N/A	Não
92005 / Rua Pedro Afonso, 85-50030-230,Santo Amaro-Recife/PE	MOOD PE Recife Construções SPE Ltda.	Não	3.699.090	1,5%	N/A	Não
26738 / Rua Vilebaldo Aguiar, 2215-60192-025,Cocó-Fortaleza/CE	Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda.	Não	3.459.347	1,4%	N/A	Não
18418 / Rua Des Túlio Bezerra de Melo, Loteamento lote 3A-59064-585,Candelária-Natal/RN	Mood Candelária SPE Ltda.	Não	5.061.622	2,0%	N/A	Não
86.805, 86.815 e 86816 / Rua Libaneses lote 01 da Quadra 05. Rua Libaneses lote 02 da Quadra	Mood CE PK Quadra 05 Construções Ltda.	Não	5.831.074	2,3%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
05. Av Cearenses Lote 01 da Quadra 02-60355-504, Antonio Bezerra- Fortaleza/CE						
103487 / Lote 01 , da Quadra XXXII-A do Loteamento Encanta Moça-Pina-Recife/PE	MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	Não	9.298.467	3,7%	N/A	Não
430-A e 29.732 / Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1784-49.032-000, Farolândia-Aracaju / SE	SPE ainda não foi atribuída	Não	3.615.965	1,4%	N/A	Não
23.662 e 36.296 / Avenida Santa Júlia-58040-451, Torre-João Pessoa / PB	SPE ainda não foi atribuída	Não	2.511.411	1,0%	N/A	Não
180. 740 / Rodovia AL-101 Norte,- 57039-000, Jacarecica-Maceió / AL	Mood Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	Não	2.530.587	1,0%	N/A	Não
9586 / Constituído pela Quadra 49 da Praia Antonio Diogo,	Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	Não	8.398.764	3,4%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
medindo 100,00m de frente por 100,00m de fundo,- Fortaleza / CE						
	TOTAL		R\$ 250.000.000	100,0%		

Declaro, ainda, que sou titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumo a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Devedor, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
Cronograma Indicativo

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estima do de recurs os da Emiss ão a serem alocad os no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semes tre fiscal	2º seme stre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Pousad a Mauá	14.064. 626	5.752.27 4	6.962.78 1	216.153	218.098	220.092	222.134	224.227	157.68 0	91.18 7
Beach Class Aboliç ão	31.470. 757	2.626.86 5	3.801.17 6	4.885.70 9	5.978.88 9	5.180.50 5	4.391.63 2	4.605.9 82		
Mood Costa Azul	6.850.2 74	1.973.93 3	4.876.34 0							
Othon	43.003. 402		1.630.92 4	9.820.89 1	10.139.2 65	10.512.6 13	10.899.7 10			
Salvad or 220 (Pestan a)	8.779.2 37		2.302.79 5	6.476.44 2						
Cyano	4.551.1 52			4.551.15 2						
Casa Jardins	23.467. 466	4.578.24 8	8.040.92 0	8.365.75 6	2.482.54 1					
Mirant e Ruy Carnei ro	41.455. 525	4.470.89 7	9.162.26 4	9.725.92 8	10.324.2 69	7.772.16 7				

Conce pt Jardins	31.951. 233	479.268	4.632.92 9	6.550.00 3	6.550.00 3	5.591.46 6	7.668.29 6	479.268		
Mood Aurora	3.699.0 90	2.178.76 6	1.520.32 5							
Mood Parque do Cocó	3.459.3 47	268.985	2.875.89 3	314.470						
Mood Candel ária	5.061.6 22	702.839	1.259.98 4	3.098.79 9						
Mood Fibra QD05	5.831.0 74	788.041	964.895	3.229.37 4	681.303	167.462				
Mood Rio Mar	9.298.4 67	217.492	2.887.81 3	1.946.81 1	4.246.35 0					
Mood Farolâ ndia	3.615.9 65	48.102	724.804	764.602	2.078.45 7					
Mood Epitáci o	2.511.4 11		231.697	557.478	748.770	973.465				
Mood Jacarec ica	2.530.5 87			121.613	1.370.34 3	1.038.63 1				
Mood Praia do Futuro	8.398.7 64		1.746.15 9	1.247.90 5	4.646.24 9	758.450				
Total	R\$ (250.0 00.000)	R\$ (24.085 .711)	R\$ (53.621 .699)	R\$ (61.783 .086)	R\$ (49.464 .537)	R\$ (32.214 .890)	R\$ (23.181 .771)	R\$ (5.309. 478)	R\$ (157.6 80)	R\$ (91.1 87)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 169.686.806,17
01 a 12 de 2022	R\$ 220.395.006,78
01 a 12 de 2023	R\$ 470.115.262,76
Total	R\$ 860.197.075,71

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FC0376583CE44895BB840A1E723FD8E8

Status: Concluído

Assunto: CRI MD - Escritura de Emissão (v. final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 90

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

João Pedro Gaspar

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS

SP, SP 05426-100

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 177.69.19.229

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: João Pedro Gaspar

Local: DocuSign

13/06/2024 14:55:39

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

Daniel Elias da Silva

daniel.silva@mouradubeux.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC CONSULTI BRASIL
RFB

CPF do signatário: 07958116403

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 17:23:31

ID: eb03243f-6c0a-42d8-9881-b1c7ac457e09

Assinatura

DocuSigned by:


BC34623C002344A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.40.103.147

Registro de hora e data

Enviado: 13/06/2024 15:09:34

Reenviado: 13/06/2024 16:10:15

Reenviado: 13/06/2024 16:50:34

Reenviado: 13/06/2024 17:12:42

Reenviado: 13/06/2024 17:22:08

Visualizado: 13/06/2024 17:23:31

Assinado: 13/06/2024 17:24:24

DIEGO FREIRE WANDERLEY

diego.wanderley@mouradubeux.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 08460247481

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:11:31

ID: e3eaae43-c30e-44a6-affe-1b17a2982e1f

DocuSigned by:


4D227F96CEFC46D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.24.1

Enviado: 13/06/2024 15:09:31

Reenviado: 13/06/2024 16:10:15

Visualizado: 13/06/2024 16:11:31

Assinado: 13/06/2024 16:14:07

Diego Paixao Nossa Villar

diego.villar@mouradubeux.com.br

DIRETOR PRESIDENTE

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC CONSULTI BRASIL
RFB

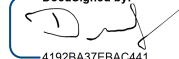
CPF do signatário: 00242800548

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:36:55

ID: ab217dcf-7186-4137-9881-cf7303ec96be

DocuSigned by:


4192BA37EBAC441...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.39.24.1

Enviado: 13/06/2024 15:09:31

Reenviado: 13/06/2024 16:10:16

Visualizado: 13/06/2024 16:36:55

Assinado: 13/06/2024 16:37:29

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Karine Simone Bincoletto karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br Diretora True Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35046030896 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 22/12/2021 16:00:45 ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f	DocuSigned by: <i>Karine Simone Bincoletto</i> 0A61AA8B6878450... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.188.3.97	Enviado: 13/06/2024 15:09:32 Reenviado: 13/06/2024 16:10:17 Visualizado: 13/06/2024 16:23:28 Assinado: 13/06/2024 16:23:56
Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 15:11:11 ID: 866d19ac-d238-42d3-95bd-e7ec48094a28	DocuSigned by: <i>Rodrigo Bragatto Moura</i> D10D3F0A288144E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.37.218.188	Enviado: 13/06/2024 15:09:32 Visualizado: 13/06/2024 15:11:11 Assinado: 13/06/2024 15:31:26
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:26:11 ID: 45c7a7f3-0d69-4b21-b350-8fd34b4f8294	DocuSigned by: <i>Silvia Caroline Moi</i> 20BDC7E1B5B4421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 13/06/2024 15:09:33 Reenviado: 13/06/2024 16:10:17 Visualizado: 13/06/2024 16:17:02 Assinado: 13/06/2024 16:26:27
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Beatriz Borges AnaBeatriz.Borges@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 13/06/2024 15:09:34
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/06/2024 15:09:34
Entrega certificada	Segurança verificada	13/06/2024 16:17:02
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/06/2024 16:26:27
Concluído	Segurança verificada	13/06/2024 17:24:26
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL**

celebrado entre

TRUE SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora,

e

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

na qualidade de Custodiante

E, na qualidade de interveniente anuente

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Datado de
13 de junho de 2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), firmado nos termos 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”) e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”):

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora das CCI (conforme abaixo definida) objeto da presente Escritura de Emissão de CCI, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, de outro lado:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de custodiante, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Custodiante”) nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”).

E ainda, na qualidade de interveniente e anuente:

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na CVM sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84, e inscrita na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 2630015251, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora”); e

(a Securitizadora e o Custodiante, quando mencionados em conjunto, doravante simplesmente denominados como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), pela Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) e pela Securitizadora, na qualidade titular das Debêntures (conforme definidas abaixo).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a fim de financiar suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, a Devedora emitirá 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária,

em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 7ª (sétima) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão das Debêntures”), perfazendo o valor total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Debêntures”), sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série (“Primeira Série”) são as “Debêntures da Primeira Série”; e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série (“Segunda Série” e, em conjunto com a Primeira Série, “Séries” ou, individual e indistintamente, “Série”) são as “Debêntures da Segunda Série”, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos serão destinados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. O valor e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo);

- (B) a Emissora subscreverá (i) a totalidade das Debêntures da Primeira Série, passando a ser titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da Primeira Série (“Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série”); e (ii) a totalidade das Debêntures da Segunda Série, passando a ser titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da Segunda Série (“Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série”, e em conjunto com os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série, “Créditos Imobiliários”);
- (C) a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, deseja emitir (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (“CCI 1”); e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (“CCI 2”); as quais serão custodiadas pelo Custodiante, ora nomeado nos termos da Lei 14.430, para que a totalidade dos Créditos Imobiliários seja vinculada como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”). Os CRI serão emitidos de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), e distribuídos por instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM e/ou da entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);
- (D) a presente Escritura de Emissão de CCI é parte integrante da Operação de Securitização, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretada em conjunto com: (i) o Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Até 2 (Duas) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A.*”,

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”) e termos de adesão celebrados com os Participantes Especiais; **(iv)** a lâmina da Oferta, a ser elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; **(v)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; **(vi)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160; **(vii)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160; **(viii)** o prospecto preliminar da Oferta; **(ix)** o prospecto definitivo da Oferta, **(ix)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos mencionados nos incisos “(i)” a “(iii)” anteriores e à Escritura de Emissão de CCI, “Documentos da Operação”).

RESOLVEM as Partes firmar a presente Escritura de Emissão de CCI, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

- 1.1** Representação dos Créditos Imobiliários: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá as CCI, cujos principais termos e condições estão nos Anexo I e Anexo II para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
- 1.2** As CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, serão vinculadas aos CRI que serão emitidos pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.
- 1.3** A Securitizadora declara expressamente que a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931, pela Lei 14.430 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.
- 1.4** Adicionalmente, a Securitizadora, nos termos da Lei 14.430 nomeia o Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI.
 - 1.4.1** Na hipótese de o Custodiante vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3 (conforme definido abaixo), a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará novo custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Ocorrida essa hipótese ou a substituição do Custodiante por decisão assembleia especial de Titulares dos CRI, as Partes obrigam-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada, observados os termos e condições revistos no Termo de Securitização.

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

- 2.1** Valor Total da Emissão das CCI: O valor da emissão das CCI é de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures. O valor e a quantidade a ser alocada em cada CCI serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar, na Lâmina e no Aviso ao Mercado, sem lotes mínimos ou

máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, com a finalidade de definir: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, limitada a Taxa Teto de cada Série; **(ii)** o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures (“Procedimento de Bookbuilding”), os quais serão formalizados por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI.

- 2.2** Quantidade e Valor Nominal: A Securitizadora emitirá 2 (duas) CCI, representativas em conjunto da totalidade dos Créditos Imobiliários, cujas características se encontram descritas respectivamente nos Anexo I e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
- 2.3** Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão especificados respectivamente nos Anexo I e Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.
- 2.4** Condição da Emissão e Custódia: As CCI são integrais e serão emitidas sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto ao Custodiante.
- 2.4.1** O Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, sendo certo que **(i)** para o registro de até 5 (cinco) CCI, o Custodiante usará as informações contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** para o registro a partir de mais de 5 (cinco) CCI a Devedora e/ou pela Securitizadora, conforme aplicável, deverá enviar planilha, no formato “excel”, conforme layout do Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora, ao Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.
- 2.4.2** A Devedora e Emissora ficam desde já obrigadas a fornecer todas as informações adicionais necessárias que o Custodiante venha a solicitar para o lançamento das CCI na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação pelo Custodiante.
- 2.4.3** O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao futuro e eventual titular, pleno e fiduciário, das CCI (“Titular das CCI”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, nos termos **(i)** da carta de confirmação de titularidade emitida pela B3 a ser enviada ao Custodiante pelo Titular das CCI, e **(ii)** das Cláusulas 2.4.4. e 4.2. abaixo. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.
- 2.4.4** Caso a Escritura de Emissão das Debêntures e a presente Escritura de Emissão de CCI sejam aditadas, caberá ao Custodiante, mediante o recebimento de via original ou eletrônica (.pdf),

conforme o caso, do aditamento à Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas partes, realizar a alteração do registro das CCI.

- 2.5** Número e Série: A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo composta pela **(i)** CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** CCI 2 de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. Qualquer uma das Séries das Debêntures poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas na Série remanescente, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, e situação na qual as Debêntures da Primeira Série ou as Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão automaticamente canceladas e não produzirão efeitos e, consequentemente, a CCI da respectiva série será igualmente cancelada e não produzirá efeitos, situação na qual a presente Escritura de Emissão de CCI será aditada.
- 2.6** Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no segmento Balcão B3 da B3.
- 2.6.1** Observado o disposto na Cláusula 4 abaixo, toda e qualquer cessão ou alienação das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio da B3. A cessão das CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário das CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.
- 2.6.2** Após o registro das CCI na B3, o Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Securitizadora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.
- 2.6.3** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.
- 2.7** Pagamento do Valor Nominal: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** o saldo do valor nominal referente à CCI 1 será pago nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** o saldo do Valor Nominal referente à CCI 2 será pago nas datas previstas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 2.8** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme caso e, consequentemente, a CCI 1 não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e, consequentemente, da CCI 2, serão atualizados monetariamente, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e do Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 2.9** Remuneração: A Remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
- 2.10** Pagamento da Remuneração: a Remuneração dos Créditos Imobiliários será paga semestralmente conforme previsto na Cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.11** Local e Forma de Pagamento: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de

Debêntures, serão realizados pela Devedora na conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 91270-5, na agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada aos CRI (“Conta Centralizadora”).

- 2.12** Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles descritos nos Anexo I e Anexo II.
- 2.13** Imóveis/Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários: Os empreendimentos imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descritos nos Anexo I, Anexo II e Anexo III.
- 2.14** Documentos Comprobatórios: Observada a Cláusula 4.5. abaixo, o Custodiante será responsável pela custódia dos documentos previstos nas Cláusulas 2.4.1 e 2.4.4 acima.
- 2.15** Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida e certa da Devedora, sendo que a falta de pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará sua cobrança pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto nos artigos 784 e 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).
- 2.16** Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará a sua cobrança pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 2.17** Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de Emissão de CCI.
- 2.18** Aditamento: Até a amortização integral dos CRI, essa Escritura de Emissão de CCI poderá ser aditada de forma a ajustar as CCI aos eventuais aditamentos celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.19** A Securitizadora, neste ato, se responsabiliza e declara e garante que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e a emissão das CCI é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas no Anexo I e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3 GARANTIAS

- 3.1** Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCI serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, sem garantia real imobiliária.
- 3.2** Emissão sem Garantia Fidejussória: A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Securitizadora não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

4 CESSÃO DAS CCI

- 4.1** Exceto na forma aqui prevista ou na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, é expressamente vedado à Securitizadora ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.
- 4.2** Não obstante as responsabilidades assumidas pela Securitizadora nesta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e regulamentos

da câmara de custódia e liquidação onde serão registradas as CCI, poderá solicitar à Securitizadora a entrega da via digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures, bem como dos demais documentos a elas relacionados, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada, ou em menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido.

5 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CUSTODIANTE

5.1 Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a entregar ao Custodiante uma cópia eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

5.2 Obrigações do Custodiante: São obrigações do Custodiante:

- (i) mediante o recebimento eletrônico desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, realizar a custódia eletrônica da via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) efetuar o registro das CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos;
- (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI, de acordo com as informações enviadas pela Emissora; e
- (iv) retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do respectivo Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida solicitação da Emissora.

5.3 Ao Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

5.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia e intermediação das CCI.

6 DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, assim como, quando havidos, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI ou da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

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 ou eficácia das demais, que

serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Securitizadora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

- 6.3** Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados ao CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 6.4** 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.
- 6.5** Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, constituem título executivo extrajudicial, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.
- 6.6** Custos e Despesas: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de implantação, registro, alterações, manutenção, transferência, custódia e uso do terminal das CCI pelo Custodiante, seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção das CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3, bem como as eventuais despesas de locomoção do Custodiante para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão de CCI, desde que efetivamente comprovados, observado que a forma de pagamento dessas despesas será conforme previsto na Cláusula 7.1, inciso “(xxvii)” e 10 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 6.6.1** Para o registro, custódia e manutenção desta Escritura de Emissão de CCI e quaisquer de suas alterações e aditamentos, a remuneração será paga pela Securitizadora ao Custodiante, por conta e ordem da Devedora com os recursos do Fundo de Despesas, conforme os valores elencados abaixo:
- (i) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias corridos após a assinatura dessa Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento às CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3 será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e
 - (ii) pela custódia das CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(i)” acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.
- 6.6.2** Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e **(ii)** eventual alteração no registro das

CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “*Relatório de Horas*”.

- 6.6.3** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.
- 6.6.4** A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.
- 6.6.5** Os valores indicados nos itens “(i)” a “(ii)” da cláusula 6.6.1 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.
- 6.6.6** As parcelas citadas no item “(i)” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, ao Custodiante.
- 6.6.7** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária positiva pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
- 6.6.8** A remuneração prevista nesta Cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante e negociadora das CCI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.
- 6.6.9** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação de Securitização.
- 6.7** Veracidade da Documentação: O Custodiante não será obrigado a efetuar qualquer verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração da Securitizadora ou, ainda, de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer

hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, cuja elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, tampouco será obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

- 6.7.1** A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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 desta Escritura de Emissão de CCI.
- 6.7.2** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 6.7.3** Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI na B3, bem como **(i)** pela guarda (custódia) de (a) 1 (uma) via original ou eletrônica (.pdf) (a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (b) do boletim de subscrição das Debêntures, (c) do Termo de Securitização, e (d) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens “(a)” a “(d)”, conforme aplicável; **(ii)** assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre os registros das CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data dos registros das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI; **(iv)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação; e **(v)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.
- 6.8** A Securitizadora deverá requerer a exclusão do Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pelo Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente Emissão por culpa exclusiva da Securitizadora.
- 6.9** O fato de qualquer das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.
- 6.10** Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser sempre feitos por escrito e/ou pelo correio eletrônico (*e-mail*), assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:
- (a)** se para a Securitizadora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,
CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

(b) se para o Custodiante:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo - SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br ; af.precificacao@oliveiratrust.com.br

- 6.10.1** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).
- 6.10.2** As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.
- 6.11** Alterações da Escritura de Emissão de CCI. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando **(i)** tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive em razão de exigências formuladas pela CVM e pela B3, **(ii)** tal alteração decorra da correção de erros formais, sejam eles erros grosseiros, de digitação ou aritmético, desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI, **(iii)** tais alterações já estejam expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação, **(iv)** tal alteração decorra em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, da Devedora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, **(v)** tal alteração decorra para refletir a colocação dos CRI ao final do Período de Colocação; e/ou **(vi)** tal alteração envolva a redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização.
- 6.12** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos

padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

7 LEI APLICÁVEL E FORO

- 7.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida e deverá ser interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Securitizadora e o Custodiante firmam a presente Escritura de Emissão de CCI de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Página 1/3 de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Karine Simone Bincoletto

Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 35046030896

CPF: 35046030896

Data/Hora da Assinatura: 13/05/2024 16:25:51 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital

C: BR

Emissor: AC CertSign RFB G5



04E1AAB88B78450...

Nome: Karine Simone Bincoletto

CPF: 35046030896

DocuSigned by

Rodrigo Bragatto Moura

Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 03542879584

CPF: 03542879584

Data/Hora da Assinatura: 13/05/2024 15:56:25 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Profissional

C: BR

Emissor: AC CertSign RFB G5



D10D1F0A2B8144E...

Nome: Rodrigo Bragatto Moura

CPF: 03542879584

(Página 2/3 de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural)

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

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2024 16:32:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/ICP/Br/S
ICP-Brasil
5C86804FC314D2...

Nome: BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 09076647763

DocuSigned by
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2024 16:30:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/ICP/Br/S
ICP-Brasil
5C86804FC314D2...

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 01115598473

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: São Paulo, 15 de julho de 2024 (“ <u>Data de Emissão CCI 1</u> ”)	
SÉRIE	1	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSOR					
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> TRUE SECURITIZADORA S.A.					
<i>CNPJ:</i> 12.130.744/0001-00					
<i>ENDEREÇO:</i> Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
<i>CNPJ:</i> 36.113.876/0004-34					
<i>ENDEREÇO:</i> filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910.					
3. DEVEDORA					
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.					
<i>CNPJ:</i> 12.049.631/0001-84					
<i>ENDEREÇO:</i> Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, cidade de Recife, Estado de Pernambuco					
4. TÍTULO					
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”, celebrado entre a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a True Securitizadora S.A., em 13 de junho de 2024.</i>					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e corresponderá a 100% (cem por cento) das Debêntures da Primeira Série.					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
Os imóveis que compõem o lastro dos CRI, estão identificados no <u>Anexo III</u> da Escritura de Emissão de CCI.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI 1 será 15 de julho de 2024 (“ <u>Data de Emissão CCI</u> ”), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão CCI 1.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL E VALOR NOMINAL UNITÁRIO	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a até R\$ 250.0000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões reais), na Data de Emissão CCI 1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).
7.4. NÚMERO DE SÉRIES	A presente emissão é realizada em até 2 (duas) séries, sendo a primeira série representada por esta CCI número “001” (“ <u>CCI 1</u> ”).
7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária. Consequentemente, a CCI 1 também não será objeto de atualização monetária. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, <i>over extra-grupo</i>, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento), ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u>”). A remuneração das Debêntures da Primeira Série e, por consequência, dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da CCI 1, será calculada nos termos da Cláusula 4.3.1.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.

7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)

Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga de acordo com as datas indicadas abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série:

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série	
Nº	Data de Pagamento
1	13/08/24
2	12/09/24
3	11/10/24
4	13/11/24
5	12/12/24
6	13/01/25
7	13/02/25
8	13/03/25
9	11/04/25
10	13/05/25
11	12/06/25
12	11/07/25
13	13/08/25
14	11/09/25
15	13/10/25
16	13/11/25
17	11/12/25
18	13/01/26
19	12/02/26
20	12/03/26
21	13/04/26
22	13/05/26
23	11/06/26
24	13/07/26
25	13/08/26
26	11/09/26
27	13/10/26
28	12/11/26
29	11/12/26
30	13/01/27

	31	11/02/27	
	32	11/03/27	
	33	13/04/27	
	34	13/05/27	
	35	11/06/27	
	36	13/07/27	
	37	12/08/27	
	38	13/09/27	
	39	13/10/27	
	40	11/11/27	
	41	13/12/27	
	42	13/01/28	
	43	11/02/28	
	44	13/03/28	
	45	12/04/28	
	46	11/05/28	
	47	13/06/28	
	48	13/07/28	
	49	11/08/28	
	50	13/09/28	
	51	11/10/28	
	52	13/11/28	
	53	13/12/28	
	54	11/01/29	
	55	09/02/29	
	56	13/03/29	
	57	12/04/29	
	58	11/05/29	
	59	13/06/29	
	60	Data de Vencimento Primeira Série	

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série: Nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme as datas e percentuais indicados na tabela abaixo:

Debêntures da Primeira Série		
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal

				Unitário a ser amortizado
		1 ^a	13 de julho de 2027	33,3333%
		2 ^a	13 de julho de 2028	50,0000%
		3 ^a	Data de Vencimento Primeira Série	100,0000%
7.7. LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular das CCI.			
7.8. ENCARGOS	Sem prejuízo da Remuneração aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a (independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial): (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.			
7.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL	12 de julho de 2029.			
8. GARANTIAS	A CCI 1 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.			

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA
ESCRITURAL

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: São Paulo, 15 de julho de 2024 (“ <u>Data de Emissão CCI 2</u> ”)	
SÉRIE	2	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910.					
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.					
CNPJ: 12.049.631/0001-84					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, cidade de Recife, Estado de Pernambuco					
4. TÍTULO					
“Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”, celebrado entre a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a True Securitizadora S.A., em 13 de junho de 2024.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e corresponderá a 100% (cem por cento), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Segunda Série.					
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Os imóveis que compõem o lastro dos CRI, estão identificados no <u>Anexo III</u> da Escritura de Emissão de CCI.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI 2 será 15 de julho de 2024 (“ <u>Data de Emissão CC2</u> ”), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão CCI 2.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL E VALOR NOMINAL UNITÁRIO	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a até R\$ 250.0000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões reais), na Data de Emissão da CCI 2. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).
7.4. NÚMERO DE SÉRIES	A presente emissão é realizada em até 2 (duas) séries, sendo a segunda série representada por esta CCI número “002” (“ <u>CCI 2</u> ”).
7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“<u>IPCA</u>”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“<u>IBGE</u>”), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula da Cláusula 4.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série</u>”). Consequentemente, a CCI 2 também será objeto de atualização monetária, nos termos acima. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo, limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“<u>Taxa Teto da Segunda Série</u>” e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, “<u>Taxa Teto</u>”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais

	(NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u>”). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série (e, conseqüentemente, da CCI 2) prevista acima será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a fórmula constante da Cláusula 4.3.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.																														
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	<u>Remuneração</u>: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga de acordo com as datas indicadas abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série: <table><tr><th colspan="2">Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série</th></tr><tr><th>Nº</th><th>Data de Pagamento</th></tr><tr><td>1</td><td>13/08/24</td></tr><tr><td>2</td><td>12/09/24</td></tr><tr><td>3</td><td>11/10/24</td></tr><tr><td>4</td><td>13/11/24</td></tr><tr><td>5</td><td>12/12/24</td></tr><tr><td>6</td><td>13/01/25</td></tr><tr><td>7</td><td>13/02/25</td></tr><tr><td>8</td><td>13/03/25</td></tr><tr><td>9</td><td>11/04/25</td></tr><tr><td>10</td><td>13/05/25</td></tr><tr><td>11</td><td>12/06/25</td></tr><tr><td>12</td><td>11/07/25</td></tr><tr><td>13</td><td>13/08/25</td></tr></table>	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série		Nº	Data de Pagamento	1	13/08/24	2	12/09/24	3	11/10/24	4	13/11/24	5	12/12/24	6	13/01/25	7	13/02/25	8	13/03/25	9	11/04/25	10	13/05/25	11	12/06/25	12	11/07/25	13	13/08/25
Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série																															
Nº	Data de Pagamento																														
1	13/08/24																														
2	12/09/24																														
3	11/10/24																														
4	13/11/24																														
5	12/12/24																														
6	13/01/25																														
7	13/02/25																														
8	13/03/25																														
9	11/04/25																														
10	13/05/25																														
11	12/06/25																														
12	11/07/25																														
13	13/08/25																														

	14	11/09/25
	15	13/10/25
	16	13/11/25
	17	11/12/25
	18	13/01/26
	19	12/02/26
	20	12/03/26
	21	13/04/26
	22	13/05/26
	23	11/06/26
	24	13/07/26
	25	13/08/26
	26	11/09/26
	27	13/10/26
	28	12/11/26
	29	11/12/26
	30	13/01/27
	31	11/02/27
	32	11/03/27
	33	13/04/27
	34	13/05/27
	35	11/06/27
	36	13/07/27
	37	12/08/27
	38	13/09/27
	39	13/10/27
	40	11/11/27
	41	13/12/27
	42	13/01/28
	43	11/02/28
	44	13/03/28
	45	12/04/28
	46	11/05/28
	47	13/06/28
	48	13/07/28
	49	11/08/28
	50	13/09/28
	51	11/10/28
	52	13/11/28
	53	13/12/28
	54	11/01/29
	55	09/02/29

	56	13/03/29															
	57	12/04/29															
	58	11/05/29															
	59	13/06/29															
	60	Data de Vencimento Segunda Série															
<u>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série:</u> Nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme as datas e percentuais indicados na tabela abaixo.																	
<table><tr><th colspan="3">Debêntures da Segunda Série</th></tr><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização</th><th>% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado</th></tr><tr><td>1ª</td><td>13 de julho de 2027</td><td>33,3333%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>13 de julho de 2028</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>3ª</td><td>Data de Vencimento Segunda Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>			Debêntures da Segunda Série			Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado	1ª	13 de julho de 2027	33,3333%	2ª	13 de julho de 2028	50,0000%	3ª	Data de Vencimento Segunda Série	100,0000%
Debêntures da Segunda Série																	
Parcela	Data de Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado															
1ª	13 de julho de 2027	33,3333%															
2ª	13 de julho de 2028	50,0000%															
3ª	Data de Vencimento Segunda Série	100,0000%															
7.7.LOCAL DE PAGAMENTO																	
Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular das CCI.																	
7.8.ENCARGOS																	
Sem prejuízo da Remuneração aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a (independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial): (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.																	

7.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL	12 de julho de 2029
8. GARANTIAS	A CCI 2 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.

ANEXO III***AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL*****IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA FINS DO ITEM 6 DAS CCI 1 E CCI 2**

	Imóvel Lastro	Matrícula	Cartório	Endereço	Bairro	CEP	Cidade / Estado
1ª CCI	Pousada Mauá	8.384, 8.508, 19.178, 19.179, 19.181, 26.467, 28.151 e 28.153	1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza	Rua Silva Jatahy, 765	Meireles	60125-160	Fortaleza / CE
1ª CCI	Beach Class Abolição	39.106 e 50.606	4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza	Av. Abolição Lado ímpar, S/n	Meireles	60165-081	Fortaleza / CE
1ª CCI	Mood Costa Azul	129, 3.190, 17.504 e 22.725	6º Registro de Imóveis de Salvador	Lotes nº 01 e 02 da Quadra 36 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz. Lote 01 da Quadra 02, do Loteamento Jardim Armação. Casa 137, lote de terreno 03 da Quadra 36, Situado na Av. Otávio Mangabeira. Casa 1.347, lote 14 da Quadra 36 Loteamento Ampliação Cidade da Luz na Pituba subdistrito de Amaralina	Pituba		Salvador / BA
1ª CCI	Othon	15.248	1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador	Avenida Oceânica, 2294	Ondina	40170-010	Salvador / BA
1ª CCI	Salvador 220 (Pestana)	29.623	6º Registro de Imóveis de Salvador	R. da Fonte do Boi, 216	Rio Vermelho	41940-360	Salvador / BA
1ª CCI	Cyano	29.623	6º Registro de Imóveis de Salvador	R. da Fonte do Boi, 216	Rio Vermelho	41940-360	Salvador / BA
1ª CCI	Casa Jardins	96.857	5º Ofício da Comarca de Aracaju	Av. Doutor José Machado de Souza 420	Jardins	49.025-740	Aracaju / SE

	Imóvel Lastro	Matrícula	Cartório	Endereço	Bairro	CEP	Cidade / Estado
2ª CCI	Mirante Ruy Carneiro	147.765	2º Registro de Imóveis João Pessoa - Eunápio Torres	Avenida Senador Ruy Carneiro	Brisamar	58032-100	João Pessoa / PB
2ª CCI	Concept Jardins	96.858	5º Ofício da Comarca de Aracaju	Av. Doutor José Machado de Souza 440	Jardins	49.025-740	Aracajú / SE
2ª CCI	Mood Aurora	92.005	2º Registro de Imóveis do Recife-PE	Rua Pedro Afonso, 85	Santo Amaro	50030-230	Recife / PE
2ª CCI	Mood Parque do Cocó	26.738	5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza	Rua Vilebaldo Aguiar, 2215	Cocó	60192-025	Fortaleza / CE
2ª CCI	Mood Candelária	18.418	3ª Zona Imobiliária de Natal	Rua Des Túlio Bezerra de Melo, Loteamento lote 3A	Candelária	59064-585	Natal / RN
2ª CCI	Mood Fibra QD05	86.805, 86.815 e 86816	3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza	Rua Libaneses lote 01 da Quadra 05. Rua Libaneses lote 02 da Quadra 05. Av Cearenses Lote 01 da Quadra 02	Antonio Bezerra	60355-504	Fortaleza / CE
2ª CCI	Mood Rio Mar	103.487	1º Ofício de Registro de Imóveis do Recife	Lote 01 , da Quadra XXXII-A do Loteamento Encanta Moça	Pina		Recife / PE
2ª CCI	Mood Farolândia	430-A e 29.732	5º Ofício da Comarca de Aracaju	Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1784	Farolândia	49.032-000	Aracajú / SE
2ª CCI	Mood Epitácio	23.662 e 36.296	2º Registro de Imóveis João Pessoa - Eunápio Torres	Avenida Santa Júlia	Torre	58040-451	João Pessoa / PB
2ª CCI	Mood Jacarecica	180. 740	1º Registro de imóveis e hipotecas de Maceió	Rodovia AL-101 Norte,	Jacarecica	57039-000	Maceió / AL
2ª CCI	Mood Praia do Futuro	9.586	5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza	Constituído pela Quadra 49 da Praia Antonio Diogo, medindo 100,00m de frente por 100,00m de fundo			Fortaleza / CE

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C84DFFD16ABD4202A71E3D638DD9C0E9

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: CRI MD - Escritura de Emissão de CCI (v. final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 8

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

João Pedro Gaspar

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS

SP, SP 05426-100

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 179.191.100.145

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: João Pedro Gaspar

Local: DocuSign

13/06/2024 15:24:45

JoaoPedro.Gaspar@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

BIANCA GALDINO BATISTELA

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora
SERPRORFBv5

CPF do signatário: 09076647763

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:31:46

ID: cce3f8a6-0b76-4bba-bfbe-aeab22e061d1

Assinatura

DocuSigned by:


5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.124.212.130

Registro de hora e data

Enviado: 13/06/2024 15:32:17

Visualizado: 13/06/2024 16:31:46

Assinado: 13/06/2024 16:32:04

DIEGO FREIRE WANDERLEY

diego.wanderley@mouradubeux.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 08460247481

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:18:59

ID: 5c3c86af-08a9-4615-a4ff-53b082ec6d32

DocuSigned by:


4D227F96CEFC46D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.24.1

Enviado: 13/06/2024 15:32:18

Visualizado: 13/06/2024 16:18:59

Assinado: 13/06/2024 16:19:37

Diego Paixao Nossa Villar

diego.villar@mouradubeux.com.br

DIRETOR PRESIDENTE

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC CONSULTI BRASIL
RFB

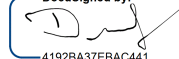
CPF do signatário: 00242800548

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/06/2024 16:39:12

ID: 5b502def-105a-42c6-adcf-042ec1c4b5a2

DocuSigned by:


4192BA37EBAC441...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.39.24.1

Enviado: 13/06/2024 15:32:18

Reenviado: 13/06/2024 16:50:39

Visualizado: 13/06/2024 16:51:26

Assinado: 13/06/2024 16:52:03

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Karine Simone Bincoletto karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br Diretora True Securizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35046030896 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 22/12/2021 16:00:45 ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f	DocuSigned by: <i>Karine Simone Bincoletto</i> 0A61AA8B6878450... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.188.3.97	Enviado: 13/06/2024 15:32:19 Visualizado: 13/06/2024 16:25:29 Assinado: 13/06/2024 16:25:55
Luís Eduardo Ferreira Rodrigues af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 13334942708 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 17:17:18 ID: 4bfab272-b5fe-4ebc-bd76-bf1ecaecde8b	DocuSigned by: <i>Luís Eduardo Ferreira Rodrigues</i> 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243	Enviado: 13/06/2024 15:32:19 Reenviado: 13/06/2024 16:50:41 Reenviado: 13/06/2024 17:11:52 Visualizado: 13/06/2024 17:17:18 Assinado: 13/06/2024 17:18:28
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 CPF do signatário: 01115598473 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:30:22 ID: f01beba8-c668-404e-9a6e-31c3bbc07f35	DocuSigned by: <i>Nilson Raposo Leite</i> 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.38.101.66	Enviado: 13/06/2024 15:32:20 Visualizado: 13/06/2024 16:30:22 Assinado: 13/06/2024 16:30:42
Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecurizadora.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 15:56:13 ID: ecc9fa61-c855-4749-b45e-32b312e07c71	DocuSigned by: <i>Rodrigo Bragatto Moura</i> D10D3F0A288144E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.37.218.188	Enviado: 13/06/2024 15:32:17 Visualizado: 13/06/2024 15:56:13 Assinado: 13/06/2024 15:56:33
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecurizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842	DocuSigned by: <i>Silvia Caroline Moi</i> 20BDC7E1B5B4421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 13/06/2024 15:32:21 Visualizado: 13/06/2024 16:25:19 Assinado: 13/06/2024 16:25:43

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 16:25:19 ID: 19497ea0-2d9c-47a3-b96a-9e09c67d978c		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Beatriz Borges AnaBeatriz.Borges@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 13/06/2024 15:32:21
Daniel Elias da Silva daniel.silva@mouradubeux.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/06/2024 17:23:31 ID: eb03243f-6c0a-42d8-9881-b1c7ac457e09	Copiado	Enviado: 13/06/2024 15:32:21 Visualizado: 13/06/2024 15:35:15
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/06/2024 15:32:22
Entrega certificada	Segurança verificada	13/06/2024 16:25:19
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/06/2024 16:25:43
Concluído	Segurança verificada	13/06/2024 17:18:29
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO
CVM 160**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Art. 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), declara, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), **(b)** do artigo 44 da Resolução CVM 60 e **(c)** do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. (CNPJ sob o nº 12.049.631/0001-84) (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) que: **(a)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(b)** o Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Termo de Securitização contêm, assim como o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(c)** as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Termo de Securitização ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(f)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; **(d)** o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e o Código ANBIMA; **(e)** institui o Regime Fiduciário em favor dos Titulares dos CRI sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor; e **(iii)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)” acima, conforme aplicável; **(iv)** a Conta Centralizadora; **(f)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário dos CRI e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, bem como no Termo de Securitização, que inclui a comprovação dos produtos transacionados no âmbito de seu lastro como produtos do setor imobiliário, conforme constar expressamente de sua documentação; **(g)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e **(h)** para os fins do artigo 27, inciso I, alínea “c” e do item 16.10 do Anexo E da Resolução CVM 160



e nos termos do inciso III do artigo 2º e do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria “S1” e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

Decoded by
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTI
CPF: 35048032988
Data/Hora da Assinatura: 13/06/2024 16:24:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
ICP-Brasil

TRUE SECURITIZADORA S.A

Decoded by
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA
CPF: 02542879584
Data/Hora da Assinatura: 13/06/2024 15:53:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
ICP-Brasil

Por: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Por: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

**ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA
“C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, devidamente registrada na a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria “S1”, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com endereço na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, declara, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 316ª (trecentésima décima sexta) de sua emissão, em até 2 (duas) séries, a ser realizada sob o rito automático perante a CVM, sem análise prévia da CVM e/ou entidade autorreguladora, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” e do item 16.9 do anexo E da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora na CVM, na categoria “S1”, concedido sob o nº 663 encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 14 de junho de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by Larissa Santos Escalante Assinado por: LARISSA SANTOS ESCALANTE/35048030896 CPF: 35048030896 Papel: Diretoria Data/Hora da Assinatura: 6/14/2024 4:08:48 PM BRT O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital C: BR Emissor: AC: CertSign RFB CG 1024 0451AAB0B87645C... Por: Cargo:	DocuSigned by Rafael Engelly Rivas Assinado por: RAFAEL ENGELLY RIVAS/03424817094 CPF: 03424817094 Papel: Presidente Data/Hora da Assinatura: 6/14/2024 3:24:23 PM BRT O: ICP-Brasil, OU: Presencial C: BR Emissor: AC: CertSign RFB CG 1024 010ED3F6A2B8144E... Por: Cargo:

Certificate Of Completion

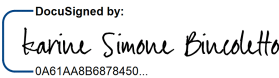
Envelope Id: F186A02755D7416398FCE562AB75B60F		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: CRI MD _ Declaração Registro CVM (Art. 27 RS160) (14.06.24)(18249922.3)...		
Source Envelope:		
Document Pages: 1	Signatures: 2	Envelope Originator:
Certificate Pages: 5	Initials: 0	Gabriel Garcia
AutoNav: Enabled		AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
Envelopeld Stamping: Enabled		PINHEIROS
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		SP, SP 05426-100
		Gabriel.Garcia@cesconbarrieu.com.br
		IP Address: 177.69.19.229

Record Tracking

Status: Original	Holder: Gabriel Garcia	Location: DocuSign
6/14/2024 2:36:48 PM	Gabriel.Garcia@cesconbarrieu.com.br	

Signer Events

Karine Simone Bincoletto
karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br
Diretora
True Securitizadora S.A.
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
Signer CPF: 35046030896
Signer Role: Diretora
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 12/22/2021 4:00:45 PM
ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

Signature

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
0A61AA8B6878450...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 187.37.218.188

Timestamp
Sent: 6/14/2024 2:49:47 PM
Viewed: 6/14/2024 4:08:09 PM
Signed: 6/14/2024 4:08:51 PM

Rodrigo Bragatto Moura
rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br
Procurador
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
Signer CPF: 03542879584
Signer Role: Procurador
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/14/2024 3:33:56 PM
ID: 4e93e60c-b153-48e4-8788-e3847d682865

Signature

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
D10D3F0A288144E...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 187.37.218.188

Sent: 6/14/2024 2:49:47 PM
Viewed: 6/14/2024 3:33:56 PM
Signed: 6/14/2024 3:35:23 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Beatriz Borges anabeatriz.borges@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/14/2024 2:49:48 PM
João Pedro Gaspar joaopedro.gaspar@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/14/2024 2:49:48 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/14/2024 2:49:48 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/14/2024 3:33:56 PM
Signing Complete	Security Checked	6/14/2024 3:35:23 PM
Completed	Security Checked	6/14/2024 4:08:52 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO VIII – RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating preliminar ‘brAA- (sf)’ atribuído às 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Moura Dubeux)

17 de junho de 2024

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de CRIs da **TrueSec** serão lastreadas pela 7ª emissão de debêntures devidas pela Moura Dubeux e representadas por CCLs.
- Atribuímos o rating preliminar ‘brAA- (sf)’ na Escala Nacional Brasil à operação.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a Moura Dubeux. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

ANALISTA PRINCIPAL

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Filix Gomez
São Paulo
55 (11) 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

CRI 316ª Emissão da True Securitizadora S.A.			
 Devedora: Moura Dubeux Engenharia S.A.		Rating: brAA- (sf) prelim	 Montante da emissão até R\$ 250 milhões
 Ativo-lastro: 7ª emissão de debêntures			
Instrumento	Taxa de juros¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 316ª emissão de CRIs	Taxa DI + até 1,80% ao ano	5	Três parcelas nos três anos finais da operação
2ª série da 316ª emissão de CRIs	NTN-B 2028 + 1,70% ou 7,45% ao ano²	5	Três parcelas nos três anos finais da operação

1. O pagamento dos juros será mensal para todas as séries e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.
2. A 2ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.
Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 17 de junho de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar ‘brAA- (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.**

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar ‘brAA- (sf)’ atribuído às 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Moura)

O montante total da emissão será de até R\$ 250 milhões, por meio do sistema de vasos comunicantes.

O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela **Moura Dubeux Engenharia S.A.** (Moura Dubeux; brAA-/Estável/--) e representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Moura Dubeux como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) são mitigados pela estrutura da transação. Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Moura de arcar com os pagamentos das despesas da transação e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da Moura e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

A Moura Dubeux opera como incorporadora imobiliária e administradora de condomínios no Nordeste do Brasil, com foco nos segmentos de médio e alto padrão. A empresa diferencia-se de seus principais pares por operar em um segmento de negócios de administração de obras, denominados condomínios, além da incorporação tradicional. Atualmente, a Moura Dubeux apresenta maiores níveis de margem bruta e menor endividamento, porém possui escala limitada em comparação com pares de presença nacional e opera em uma região com demanda por projetos imobiliários relativamente menor em relação à região Sudeste. Para mais informações, consulte a seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

Resumo da Ação de Rating

True Securitizadora S.A.			
Instrumento	De	Para	Vencimento Legal Final
1ª série da 316ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAA- (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
2ª série da 316ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAA- (sf) preliminar*	5 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar

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.spglobal.com/ratings 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.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- [Rating 'brAA-' atribuído à Moura Dubeux Engenharia S.A.; perspectiva estável](#), 17 de junho de 2024

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAA- (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Moura)

avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAA- (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 316ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Moura)

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estima do de recurs os da Emiss ão a serem aloca dos no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal	1º semestr e fiscal	2º semestr e fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Pousa da Mauá	14.06 4.626	5.752.2 74	6.962.7 81	216.15 3	218.09 8	220.09 2	222.13 4	224.22 7	157.6 80	91.18 7
Beach Class Aboliç ão	31.47 0.757	2.626.8 65	3.801.1 76	4.885.7 09	5.978.8 89	5.180.5 05	4.391.6 32	4.605. 982		
Mood Costa Azul	6.850. 274	1.973.9 33	4.876.3 40							
Othon	43.00 3.402		1.630.9 24	9.820.8 91	10.139. 265	10.512. 613	10.899. 710			
Salvad or 220 (Pesta na)	8.779. 237		2.302.7 95	6.476.4 42						
Cyano	4.551. 152			4.551.1 52						

Casa Jardins	23.46 7.466	4.578.2 48	8.040.9 20	8.365.7 56	2.482.5 41					
Mirante Ruy Carneiro	41.45 5.525	4.470.8 97	9.162.2 64	9.725.9 28	10.324. 269	7.772.1 67				
Concept Jardins	31.95 1.233	479.26 8	4.632.9 29	6.550.0 03	6.550.0 03	5.591.4 66	7.668.2 96	479.26 8		
Mood Aurora	3.699. 090	2.178.7 66	1.520.3 25							
Mood Parque do Cocó	3.459. 347	268.98 5	2.875.8 93	314.47 0						
Mood Candelária	5.061. 622	702.83 9	1.259.9 84	3.098.7 99						
Mood Fibra QD05	5.831. 074	788.04 1	964.89 5	3.229.3 74	681.30 3	167.46 2				
Mood Rio Mar	9.298. 467	217.49 2	2.887.8 13	1.946.8 11	4.246.3 50					
Mood Farolândia	3.615. 965	48.102	724.80 4	764.60 2	2.078.4 57					

Mood Epitácio	2.511.411		231.697	557.478	748.770	973.465				
Mood Jacarecica	2.530.587			121.613	1.370.343	1.038.631				
Mood Praia do Futuro	8.398.764		1.746.159	1.247.905	4.646.249	758.450				
Total	R\$ (250.000.000)	R\$ (24.085.711)	R\$ (53.621.699)	R\$ (61.783.086)	R\$ (49.464.537)	R\$ (32.214.890)	R\$ (23.181.771)	R\$ (5.309.478)	R\$ (157.680)	R\$ (91.187)



PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 316ª (TRECENTÉSIMA DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.