

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 331ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

TRUE



SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 663
CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 16.614.075/0001-00
Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte - MG

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIOY1
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPCSCRIOZ8

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA
PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: "brAAA (sf)"

*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 28 de junho de 2024, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 ("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, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), estão realizando oferta pública de distribuição de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários em classe única, nominativos, escriturais, em até 2 (duas) séries, para distribuição pública da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"). A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora (conforme definido abaixo), poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, no valor de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais). Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) emissão da Direcional Engenharia S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 ("Debêntures" e "Devedora", respectivamente) emitidas nos termos da Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos da "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.", celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Devedora e a Emissora, e seus eventuais aditamentos ("Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"). As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários serão representados por duas cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária ("CCT"), a serem emitidas nos termos da "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de CCT"). Os CRI 1ª Série (conforme definido abaixo) têm prazo de vigência de 1.827 (um mil e oitocentos e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 16 de julho de 2029, e os CRI 2ª Série (conforme definido abaixo) têm prazo de vigência de 2.556 (dois mil e quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de julho de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. Os CRI 1ª Série farão jus ao pagamento, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), de juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), no informativo diário disponível em sua página da internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto 1ª Série" e "Remuneração dos CRI 1ª Série", respectivamente). Os CRI 2ª Série farão jus ao pagamento, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo), de juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre "(a)" e "(b)" a seguir ("Taxa Teto 2ª Série", e, em conjunto com a Taxa Teto 1ª Série, a "Taxa Teto"): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em sua página da internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) ("Remuneração dos CRI 2ª Série", e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a "Remuneração dos CRI", respectivamente). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas neste Prospecto Preliminar. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) dos CRI 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série"). A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula descrita neste Prospecto Preliminar. A Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretirável, o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) da presente Emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. 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 das Nações Unidas (CENJU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi nomeada como representante da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nos termos estabelecidos no Termo de Securitização ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" ou "Oliveira Trust"). Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos - MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio de B3, e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3. Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo). Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §1º e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos**. Para mais informações, favor verificar o fator de risco "Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário" da seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 08 DE JULHO DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 20 A 43. 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 DO DEVEDOR DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU 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 À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES E TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS".

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.**

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO "DESCRIÇÃO ADICIONAL" NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Preliminar é 01 de julho de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	3
2.4. Identificação do público-alvo	4
2.5. Valor Total da Oferta	4
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários.....	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	15
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	15
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	15
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.....	19
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	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	19
4. FATORES DE RISCO	20
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....	44
5.1. Cronograma tentativo	44
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	48
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)	48
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.....	48
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	49
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	49
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	49
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	51
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	51
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 de securitização	51
8.4. Regime de Distribuição	51
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	52
8.6. Formador de mercado.....	54
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.....	54
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	55
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI	55
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	55
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	55
9.4. Política de investimento	55
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	56
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	56
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.....	58
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.....	58
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	58

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	58
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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.....	58
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	59
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.....	59
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	59
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	60
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	64
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	65
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	65
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	65
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	66
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	66
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	66
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.....	66
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.....	67
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	68
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	69
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:	69
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	71
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.....	71
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta	76
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	78
15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	78
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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	78
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, da Devedora referidas no item 12.3 acima	78

15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	79
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	79
15.6. Termo de securitização de créditos.....	79
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.....	79
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	80
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	80
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	80
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto	80
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	80
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	81
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	81
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	81
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	82
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	82
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto....	82
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA.....	84
DEFINIÇÕES	101

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 30 de setembro de 2022	107
ANEXO II	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 28 de junho de 2024.....	113
ANEXO III	Estatuto Social da Emissora.....	125
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora	157
ANEXO V	Termo de Securitização.....	189
ANEXO VI	Escritura de Emissão	423
ANEXO VII	Escritura de Emissão de CCI	513
ANEXO VIII	Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)	545
ANEXO IX	Súmula de Classificação de Risco	549
ANEXO X	Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	559



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), do “**Código de Ofertas Públicas**” (“**Código ANBIMA**”), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), vigente desde 1º de fevereiro de 2024, e das “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 1º de fevereiro de 2024 (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”) e, em conjunto com o Código ANBIMA, “**Normativos ANBIMA**”) a **True Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”) realizará a sua 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”, “**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e com a Devedora (conforme definido abaixo), poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, no valor de até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) emissão da **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão emitidas nos termos do “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.**”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Devedora e a Emissora, e seus eventuais aditamentos (“**Escritura de Emissão**”). As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários serão representados por duas cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), a serem emitidas nos termos do “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças**”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os CRI da primeira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da primeira série (“**Debêntures 1ª Série**”), quando referidos em conjunto, serão denominados “**CRI 1ª Série**” e os CRI da segunda série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da segunda série (“**Debêntures 2ª Série**”), quando referidos em conjunto, serão denominados “**CRI 2ª Série**”, sendo certo, ainda, que cada uma das séries da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão da Emissora, quando referidas em conjunto, serão denominadas “**Séries**”, e quando referidas individualmente, serão denominadas “**Série**”. A alocação dos CRI e, consequentemente, das Debêntures entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI e, consequentemente, de Debêntures, de determinada série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI e, consequentemente, de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI e, consequentemente, de Debêntures, alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI e, consequentemente, de Debêntures, objeto da Emissão (“**Sistema de Vaso Comunicantes**”). Não há qualquer subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI e, consequentemente, de Debêntures, será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”), a Devedora declarou, que (i) as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; (ii) Devedora é companhia aberta, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “A”, na CVM, sob o nº 21350; (iii) a Devedora 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; e (iv) o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora.

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 escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º Andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), nos termos do “**Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.**” celebrado em 28 de junho de 2024 entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento de subscrição e integralização dos CRI na qualidade de participante especial (“**Participantes Especiais**”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”, sendo, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais (cada um “**Termo de Adesão**”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis (“**Oferta**”) sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis. Dessa forma, não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do “Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.” (“Aviso ao Mercado”) e deste “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.” (“Prospecto Preliminar”) nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (“Oferta a Mercado”). Para fins deste Prospecto Preliminar, “Meios de Divulgação” significam as divulgações das informações e Documentos da Operação (conforme definido abaixo) que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3 (conforme definido abaixo); e (d) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos primeiro e segundo, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração aplicável a cada uma das Séries da Emissão dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada uma das séries da emissão das Debêntures, observada a Taxa Teto aplicável a cada uma das Séries; (ii) do número de Séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures (conforme definido abaixo), a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional e observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“Montante Mínimo” e “Procedimento de Bookbuilding”, respectivamente).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM APRESENTA UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESSE PROSPECTO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de março de 2024)	O capital social está dividido em 400.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 400.000,00, totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de março de 2024)	O Patrimônio Líquido é R\$ 20.387.000,00 (vinte milhões trezentos e oitenta e sete mil reais), em 31 de março de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Fernando Cesar Brasileiro , brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 082.354.358-70, o qual detém 60% das ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal da Emissora. Arley Custódio Fonseca , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 307.140.588-07, o qual detém 40% das ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal da Emissora.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2024):	Tipo	Emitido	Emissões
	CR	R\$ 100.000.000,00	1
	CRA	R\$11.644.870.000,00	45
	CRI	R\$ 48.961.177.347,05	351
	DEB	R\$ 6.514.464.000,00	3
	Total Geral	R\$67.220.511.347,05	400

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de março de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de março de 2024):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, não existem passivos contingentes que possam estar relacionados a processos de naturezas civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável.

Em 31 de dezembro de 2023, a Emissora possuía um processo administrativo municipal (São Paulo), decorrente de auto de infração recebido pela companhia em 01 de setembro de 2021, no montante atualizado de R\$ 820 classificado como perda possível. O objeto do processo é a cobrança de ISS e de multa por suposto descumprimento de obrigações acessórias.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização:

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão vinculados ao CRI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Emissora e 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 (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente), e serão objeto de distribuição pública, sendo depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**” e “**MDA**”, respectivamente), e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (“**CETIP21**”), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Adicionalmente, para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. *Destinação de Recursos*” deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “3. *Destinação de Recursos*” deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

Assembleia Especial de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI (conforme definido abaixo) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo), conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”).

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 do Termo de Securitização; e
- (d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou
 - (iii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Despesas do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;

- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os auditores independentes, Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, e demais despesas conforme mencionadas na Cláusula 13.6.7 do Termo de Securitização, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, com recursos do patrimônio separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo) e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação dos auditores independentes e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados no Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Instituição Custodiante), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização

Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos incisos I a IV do artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Qualificados” ou “Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, corresponde a, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, passando a ser de até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI serão emitidos em série única, com as características abaixo:

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão” e “Valor Nominal Unitário”, respectivamente).
b) Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI no âmbito da 1ª Série e/ou no âmbito da 2ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, na Data de Emissão, sem considerar a Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante a emissão de até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI Adicionais (conforme definido abaixo), podendo a quantidade de CRI totalizar até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada mediante o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
c) Opção de Lote Adicional	A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá emitir até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI Adicionais, por meio do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRAPCSCRIOY1 Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRAPCSCRIOZ8
e) Classificação de Risco	A classificação de risco preliminar dos CRI, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”) foi equivalente a “brAAA(sf)”, realizada em 28 de junho de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Agência de Classificação de Risco foi contratada em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM nº 60, 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 10º da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter 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 clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRIOY1” (1ª Série) ou “BRAPCSCRIOZ8” (2ª Série) e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e deverá encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os relatórios da Agência de Classificação de Risco na data de sua divulgação.
f) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI será 15 de julho de 2024.
g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.827 (mil e oitocentos e vinte e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”) e os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 2.556 (dois mil e quinhentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”) e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, “Data de Vencimento dos CRI”); <i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: aproximadamente 3,88 anos (na data-base de 12 de junho de 2024) <i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: aproximadamente 5,37 anos (na data-base de 12 de junho de 2024)
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso; Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “<i>Descrição Adicional</i>” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
i) Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série”) de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $= \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ onde: k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n; n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro; NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, divulgado no mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização dos CRI 2ª Série; NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 Dias Úteis. Sendo que: (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade; (iii) considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

	(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.
i) Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto 1ª Série” e “Remuneração dos CRI 1ª Série”, respectivamente). A remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme o caso, em questão ou data de pagamento por resgate antecipado ou data de pagamento por vencimento antecipado das Debêntures, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = Vne \times (FatorDI - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: $Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread)$ onde: FatorDI = produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro; k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro; p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto 1ª Série; TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$ onde: Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série: $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ (i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento. $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ (ii) Efetua-se o produtório dos fatores, 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. (iii) para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série; (iv) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

	(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. A Remuneração dos CRI 1ª Série será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Titulares de CRI.
i) Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto 2ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto 1ª Série, “Taxa Teto”: (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 2ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, “Remuneração dos CRI”, respectivamente). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento: $J = VNa \times (Fator \text{ de Juros} - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, no início de cada Período de Capitalização, 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: $FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ Taxa = taxa de juros, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e limitada à Taxa Teto 2ª Série; DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro. Para fins do cálculo da Remuneração dos CRI, “Período de Capitalização” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. A Remuneração dos CRI 2ª Série será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Titulares de CRI.
j) Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas no Anexo III e no Anexo IV do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V. (“ Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI ”).
k) Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização do Valor Nominal Unitário, Saldo do Valor Nominal Unitário, Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série será amortizado em três parcelas, nos termos da tabela constante no Anexo III do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.
l) Eventos de Inadimplemento Automático	Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Automático das Debêntures (em conjunto, os “ Eventos de Inadimplemento Automáticos ”):

	(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível; (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Devedora, conforme o caso (“Controladas Relevantes”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas controladas e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora ou por qualquer controlada, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora ou por qualquer controlada, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; (c) pedido de falência da Devedora /ou das controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a Devedora, e/ou suas Controladas Relevantes realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Devedora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização; (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão; (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (vi) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (b) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização; (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Devedora em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos) corrigido pelo IPCA, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização; (ix) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; (x) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Escritura de Emissão.
I) Eventos de Inadimplemento Não Automático	Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático das Debêntures (em conjunto, os “Eventos de Inadimplemento Não Automáticos” e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os “Eventos de Inadimplemento”): (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora; (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização;

- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora ou de qualquer Controlada Relevante, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 7.34.1(ii) da Escritura de Emissão;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), e o UK Bribery Act: (a) pela Devedora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;
- (v) redução de capital da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações; ou (b) exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Devedora;
- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto (a) por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante ou (b) que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (viii) questionamento judicial, pela Devedora ou por qualquer coligada da Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Devedora, exceto (a) se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.26 da Escritura de Emissão; e (b) se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Devedora existente no momento anterior à cisão;
- (x) fusão ou incorporação da Devedora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.26 da Escritura de Emissão;
- (xi) qualquer mudança no Controle societário da Devedora e/ou das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xii) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão;
- (xiii) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora ou às Debêntures;
- (xiv) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; e
- (xv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora e acompanhado pelo Agente Fiduciário com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índice Financeiro**"), observado que a primeira verificação do Índice Financeiro será realizada com base informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024:

("Dívida Líquida Corporativa" / "Patrimônio Líquido") <0,50

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, 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.

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
 - (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, por meio de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (“**Relatório do Índice Financeiro**”);
 - (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão;
 - (4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
 - (5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.
- Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.34.1 da Escritura de Emissão, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.34.6 da Escritura de Emissão, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.34.2 acima, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização.
- Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 7.34.2 da Escritura de Emissão, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.34.5 da Escritura de Emissão: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão.
- A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.34.1 e 7.34.2 da Escritura de Emissão, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente). As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.
- Na ocorrência do resgate antecipado obrigatório das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, inclusive na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI e/ou sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI ou todos os CRI da respectiva Série, conforme aplicável, do Valor do Resgate Antecipado no prazo de 1 (um) Dia Útil contados da data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora do resgate antecipado obrigatório, observado o prazo de comunicação à B3 na forma da Cláusula 10.5 do Termo de Securitização.

l) Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	Será considerado como evento de resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado dos CRI”), todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas na Cláusula 3.4.1 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V, sendo certo que todos os valores devidos pela Devedora à Emissora serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”). Observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, exclusivamente caso (i) os Tributos (conforme definido abaixo) de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.33 da Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da referida Cláusula 7.33 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, o que ocasionará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.
l) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 14 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de uma mesma Série, em atenção aos itens (ii) e (iii) abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na Cláusula 7.26 da Escritura de Emissão, quais sejam: (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI, caso em que deverá ser realizado o resgate total das Debêntures 1ª Série e dos CRI 1ª Série; (iii) não acordo sobre a nova taxa de Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, conforme previsto na Cláusula 4.1.4 do Termo de Securitização, caso em que deverá ser realizado o resgate total das Debêntures 2ª Série e dos CRI 2ª Série; (iv) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI e/ou (v) requerimento da Emissora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Emissora e, por consequência, dos Titulares de CRI nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, “Resgate Antecipado das Debêntures”). O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá observar os termos de condições dispostos na Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.
m) Garantias	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. 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 decorrentes da emissão do CRI.
n) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”). Após a subscrição das Debêntures, pela Emissora, serão emitidas duas CCI, 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 em vigor (“Lei 10.931”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representadas será realizado conforme disposto na Cláusula 14 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.
o) Existência ou não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o regime fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V do Termo de Securitização (“Regime Fiduciário” e “Créditos do Patrimônio Separado”, respectivamente). Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de junho de cada ano. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação ou nos termos da Cláusula 14.1 do Termo de Securitização (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

	(ii) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; (iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; (iv) extinção, liquidação, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado; ou (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que perdure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.
q) Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei 11.033/04”), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor (“Lei 8.981/95”). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

	Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. IOF IOF/Câmbio Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. IOF/Títulos As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.
r) Outros, direitos, vantagens e restrições	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Escrituração, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma prevista no Termo de Securitização, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1, 15.20 e 15.20.1 do Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial. Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Exceto de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou (f) alteração das disposições da Cláusula 15.19.1 do Termo de Securitização, dependerão de aprovação

de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

As Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, tais como, por exemplo, a remuneração da respectiva série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições da Cláusula 15 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, prevalece o disposto na Cláusula 15.19 do Termo de Securitização.

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados:

- (i) pela Emissora: para integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação; e
- (ii) Pela Devedora: diretamente ou através de suas Controladas para que desenvolvam os Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido) alvos dos recursos da Emissão, conforme listadas no Anexo VII do Termo de Securitização (“**SPE Investidas**”), para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, até a presente data, atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização.

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão de Debêntures e, consequentemente, da Emissão, serão destinados, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, em 15 de julho de 2031, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para os Empreendimentos Imobiliários, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures e, consequentemente, da Emissão dos CRI, para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no item d) abaixo.

Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliário, vinculados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

Os recursos captados por meio da Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do item (d) abaixo (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.

Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula 5.1.4 da Escritura de Emissão, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo VII do Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. 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 empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do parágrafo acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela 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, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e (iii) caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado 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 a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

A Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização a Escritura de Emissão de CCI e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização, no caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente de anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Destinação listados no Anexo VII do Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é controladora das SPEs Investidas e assumiu a obrigação de manter o Controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital das SPEs Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPEs Investidas; (iii) operações de mútuo entre Emissora e SPEs Investidas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

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

No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade (i) a cada 6 (seis) meses, a contar da Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo III a Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 5 de fevereiro de 2025; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

Mediante, exclusivamente, o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão.

O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Para fins da comprovação no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

c) a data limite para que haja essa destinação

A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão será a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, em 15 de julho de 2031, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
TOTAL VILLE IKEDA	204.751.514	307.418	8.817.166	17.538.600	24.966.630	22.577.456	20.259.481	20.677.819	15.868.088	16.502.490	15.041.757	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0
ABRANTES	107.748.486	1.403.906	8.927.821	4.754.629	1.090.371	7.373.398	16.064.326	29.396.219	18.626.353	15.969.771	4.141.693	0	0	0	0	0
TOTAL	312.500.000	1.711.323	17.744.986	22.293.229	26.057.001	29.950.854	36.323.807	50.074.037	34.494.441	32.472.261	19.183.450	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão.*

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, 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 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 Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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 Oferta

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização.

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 Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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 em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

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

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

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do 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, tendo em vista que, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

e) Riscos da Oferta

e.i) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, 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 o Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder.

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, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá 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 do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, 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 o Coordenador Líder 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 71 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.ii) Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. 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.

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **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 negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.iii) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.iv) A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será realizada 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 dos CRI 1ª Série quanto os Titulares dos CRI 2ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.v) Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto no item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, 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 Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.vi) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a adesão mínima de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI

Nos termos do item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto, caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, em decorrência da realização, pela Devedora, de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e haja a adesão de 90% (noventa por cento) ou mais dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI não aderentes aos termos da Oferta de Resgate Antecipado, terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado o que, consequentemente, resultará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

Neste caso, os Titulares de CRI, mesmo que não tenham, inicialmente, aderido à Oferta de Resgate Antecipado, terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.vii) Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador (conforme definido abaixo), Banco Liquidante (conforme definido abaixo) 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 de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.viii) Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de 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, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.ix) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. 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, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos das Seções 5.1 e 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas

podem optar por manter estes CRI fora de circulação. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.xi) Não houve no âmbito da oferta a contratação dos auditores independentes da Emissora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Emissora, responsáveis pela revisão das informações trimestrais e/ou exame das demonstrações financeiras da Emissora. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xii) Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2022)

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora e, com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2022, à Devedora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2022), constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e 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 da Devedora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xiv) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xv) O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xvi) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora 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 dos CRI, 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 Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xvii) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xviii) 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.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora e à Devedora para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xix) Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

O parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio 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 a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Debêntures, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xx) 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 Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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 de Titulares de CRI, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xxi) Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xxii) Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “*é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP*”. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual a taxa da remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxiii) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM e do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e 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. 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.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxiv) O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxv) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxvi) 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures, serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme o caso, divulgadas com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures das respectivas Séries.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme aplicável, divulgadas com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI das respectivas Séries previstas no Termo de Securitização.

Em razão disso, a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxviii) Risco Relacionado à Tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxix) Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar perdas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxx) Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, 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 negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxi) Risco de Formalização

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxii) Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

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 da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando 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 suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxiii) Risco de resgate antecipado dos CRI 1ª Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração Debêntures 1ª Série.

Caso a Taxa DI (i) deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos contados da data esperada para sua divulgação, ou (ii) caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI (conforme definido abaixo) ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 1ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Debêntures 1ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures 1ª Série. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série, previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da TDik, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures 1ª Série.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 1ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI 1ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 1ª Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI 1ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 1ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 1ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxiv) Risco de resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese de indisponibilidade da IPCA

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação, ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 2ª Série ou aos CRI 2ª Série por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série e/ou dos CRI 2ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 2ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 2ª Série a ser aplicado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 2ª Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série, não haja acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures 2ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI 2ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 2ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 2ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxv) 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, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxvi) Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxvii) 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 sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxviii) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os Investidores dos CRI de uma mesma Série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxix) 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 9.514, 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 de recebíveis 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xl) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xli) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

A capacidade da Emissora 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 Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xlii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xliii) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

f.i) Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das

respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.ii) Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.iii) Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

f.iv) Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

f.v) Não aquisição de Créditos Imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do patrimônio separado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vi) Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios

Os Documentos da Operação e os Documentos Comprobatórios poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou os Documentos Comprobatórios serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vii) Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio bem como podendo ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.viii) Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g) Riscos da Devedora

g.i) Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R\$ 350 mil (“empreendimentos populares”) é fornecida por instituições financeiras, em especial, pela Caixa Econômica Federal.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. Nos últimos 3 exercícios sociais, o percentual de financiamentos dos clientes da Devedora que foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal (CEF) foi de, aproximadamente, 98,0%, sendo que, especificamente no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, esse percentual foi de 99,2%.

O crescimento da Devedora está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar a Devedora a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os clientes da Devedora sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela Caixa Econômica Federal, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

g.ii) Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do PMCMV. A não implementação, o cancelamento, a suspensão, a alteração desse programa e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o Valor Geral de Vendas (“VGV”) potencial do estoque de terrenos da Devedora era de cerca de R\$ 27 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 25 bilhões referentes à participação consolidada da Devedora no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 152 mil unidades. Dessas, aproximadamente 86% eram elegíveis ao programa habitacional.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente de R\$ 32 bilhões (sendo cerca de R\$ 30 bilhões correspondentes à participação consolidada da Devedora no banco de terrenos total), o que corresponde a mais de 170 mil unidades, das quais aproximadamente 85% enquadravam-se no âmbito do PMCMV.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente de R\$ 36,3 bilhões (sendo cerca de R\$ 32,9 bilhões correspondentes à participação consolidada da Devedora no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 182 mil unidades, das quais aproximadamente 84% enquadravam-se no âmbito do PMCMV.

No período de três meses encerrado em 31 de março de 2024, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de cerca de R\$ 37,3 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 34,0 bilhões referentes à participação consolidada da Devedora no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 186 mil unidades. Dessas, aproximadamente 93% eram elegíveis ao programa habitacional.

Dessa forma, a não implementação do PMCMV, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora;
- a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou poderá atuar no futuro;
- a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;

- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.iv) Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As matérias-primas básicas por nós utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora.

Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, consequentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.v) A Devedora está sujeita a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora poderá financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento).

Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora ocorrem na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da Devedora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto ou de juros de obra, e/ou aumento nos seus custos de captação de recursos, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

g.vi) O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.

Uma das principais estratégias da Devedora é expandir suas operações no mercado de empreendimentos populares, 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 desses financiamentos poderão não ser atrativos.

Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do PMCMV, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros, podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Devedora, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.vii) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que ela lança. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA acrescidos de cupom. A maior parcela de despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível a Devedora reajustar as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

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

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

Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Em especial a alteração ou extinção do RET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.ix) Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento de negócio da Devedora, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa, poderá afetar a Devedora de modo adverso.

Para mais informações sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais envolvendo a Devedora e suas controladas, veja os itens 4.4 a 4.8 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.x) As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos.

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades.

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou (vide súmula 308) que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Devedora poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, consequentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

g.xi) O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter o seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora tem uma significativa parcela de suas operações voltada para empreendimentos populares, em relação aos quais a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. O custo médio dos terrenos mantidos em estoque em 31 de dezembro de 2023 era correspondente a 11% do VGV potencial de seus empreendimentos. Um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Devedora, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade.

Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos

adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

g.xii) A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora.

A Devedora adota a política de utilizar principalmente empregados da própria Devedora na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e os seus resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode levar a Devedora a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de seus empreendimentos, o que poderá acarretar um aumento dos seus custos e impactar seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

g.xiii) 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 das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

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

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

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

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

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o PMCMV, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, afetando adversamente as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

g.xv) Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (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. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no 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.

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 61209, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Devedora reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do PoC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

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.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, a administração da Devedora, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/ nº02/2018, 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 IFRSIC, 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 seus resultados operacionais da Devedora, uma vez que a Devedora reconhece 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 e informações financeiras 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

g.xvi) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

h.i) A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e

pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas na Escritura de Emissão, pagamento das Debêntures e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

h.ii) Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

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

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

h.iii) A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar 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, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

h.iv) Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h.v) Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch

e pela Standard & Poor's como BB- e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h.vi) Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora.

Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h.vii) Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h.viii) Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, 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 Média / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar Divulgação de Lâmina da Oferta	01/07/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	02/07/2024
3.	Início do Período de Reserva	08/07/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	26/07/2024
5.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	29/07/2024
6.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	30/07/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	31/07/2024
8.	Procedimento de Alocação	01/08/2024
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	01/08/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/01/2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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.

(i) Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação.

A intenção de investimento, enviada durante o período de reserva, conforme detalhado no Cronograma da Oferta acima (“**Período de Reserva**”), constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), 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 descritas no item 7.3 da seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta” deste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Conforme cronograma tentativo descrito no item 5.1 acima, o Período de Reserva terá início em 08/07/2024 e se encerrará em 26/07/2024. Para mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” deste Prospecto.

Os Investidores da Oferta que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de 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 da Oferta passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento, (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que tenha recebido referida ordem, conforme aplicável.

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 assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste Prospecto Preliminar 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.

Critério de Rateio.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total dos CRI, objeto das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que, que nesse caso, poderá haver o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI da respectiva Série definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante dos CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, 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.

Pessoas Vinculadas.

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, do Coordenador Líder, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos 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 não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em

decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção Lote Adicional). Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (acrescida da Opção Lote Adicional), 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 inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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, 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.

(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos previstos nas intenções de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros), divulgadas pela ANBIMA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual 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, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160 e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizadas na referida data;

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.**

Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI (incluindo aqueles decorrentes do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional), será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício

da Garantia Firme pelo Coordenador Líder será feito pela remuneração máxima para o Procedimento de Bookbuilding (Taxa Teto 1ª Série e Taxa Teto 2ª Série, conforme o caso) e na(s) Série(s) escolhida(s) pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério. Aplica-se para o Coordenador Líder a restrição à negociação ao público em geral prevista acima, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da Garantia Firme.

(v) *Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso.*

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

(vi) *Quaisquer outras datas relativas à Oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.*

Vedação à Negociação: A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção “7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários”.

Ademais, conforme indicadas na Seção “7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*” deste Prospecto, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção “7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*” do presente Prospecto.

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 aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, 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, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60 e foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **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 adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, desde que observados os termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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 fundamentem, Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“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 a referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, tendo em vista que a Oferta será realizada por meio do rito de registro automático, sua eventual revogação prescinde de manifestação da SRE da CVM e o comunicado ao mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do “Sistema SRE”, dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo art. 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficaz 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 o Coordenador Líder deve se certificar que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da intenção 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 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogaram 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 e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a sua divulgação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) 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, em especial a Resolução CVM 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 161**”); ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro da Oferta ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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, comunicando ao mercado informando sobre a suspensão ou 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do Contrato Distribuição, 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 (conforme definido no Contrato de Distribuição) 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento ou revogação da Oferta, conforme o caso.

8.1. Eventuais condições a que a Oferta 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 do Coordenador Líder, 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 item 14.1 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não aplicável à estrutura da Oferta.

Para mais informações sobre o público-alvo dos CRI, veja o item 2.4. da seção “2. Principais características da Oferta”, desde Prospecto.

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 de securitização

Aprovação Societária da Emissora

A presente Emissão foi aprovada pela Emissora em reunião da diretoria, ocorrida em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP em sessão de 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4, e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" em 25 de outubro de 2022 (“**RD Emissora**”), a qual aprovou de forma genérica, a realização da Emissão, considerando que por meio da desta foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo certo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram este limite.

Aprovação Societária da Devedora

A celebração, pela Devedora, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte foi realizada com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 28 de junho de 2024 (“**RCA Devedora**”), por meio do qual se aprovou, dentre outros, a emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, bem como sua vinculação aos CRI, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de Distribuição

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e liquidação da Oferta será de até 5 de agosto de 2024 (“**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**”), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais).

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

Contratação de Participantes Especiais. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão, a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, observado o disposto no Contrato de Distribuição

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

Coleta de Intenções de Investimento. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos primeiro e segundo, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada uma das séries da emissão das Debêntures, observada a Taxa Teto aplicável a cada Série; (ii) do número de Séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

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

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, conforme previamente acordado com o Coordenador Líder e com a Devedora, a quantidade de CRI inicialmente ofertada, correspondente a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“**CRI Adicionais**”), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI deverão ser aditados de maneira a refletir o exercício, total ou parcial, ou o não exercício da Opção de Lote Adicional e, consequentemente, a quantidade final de CRI e de Debêntures, conforme aplicável, efetivamente emitidos, sem necessidade de nova aprovação societária por quaisquer das partes dos referidos instrumentos, ou de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI aplicável a todos os Investidores. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido Procedimento de *Bookbuilding*.

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada Série consistirão: (i) no estabelecimento de Taxa Teto para a Remuneração dos CRI de cada Série, a qual será divulgada ao mercado neste Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas respectivas intenções de investimento, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada(s) Série(s) que aceitam auferir, com relação aos CRI de determinada(s) Série(s) que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à Taxa Teto da respectiva Série, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série será observado o Procedimento de *Bookbuilding*.

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 Qualificados.

Período de Reserva. Durante o Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), junto ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada, observada a Taxa Teto.

O Período de Reserva para subscrição dos CRI objeto da Oferta será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo) e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento, (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, a respectiva intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que tenha recebido referida ordem, conforme aplicável.

A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta, e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do 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.

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 assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar 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.

As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Termo de Securitização e as informações constantes neste Prospecto Preliminar 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 formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento 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.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto 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; 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, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Critério de Rateio: Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que, nesse caso, poderá haver o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI da respectiva Série definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante dos CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, 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.

Pessoas Vinculadas. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos 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; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção Lote Adicional). Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (acrescida da Opção Lote Adicional), 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 inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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, 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.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

Adicionalmente, nos termos do inciso III do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

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

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

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

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações financeiras, realizadas com os recursos mantidos no Fundo de Despesas, quais sejam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou (iii) títulos públicos federais (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures possuem as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão. A Devedora emitirá debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, de sua 11ª (décima primeira) emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Serão emitidas 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) Debêntures, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e a sua alocação em cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sem (a) necessidade de aprovação da Debenturista e das demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Devedora, ou (c) aprovação em assembleia especial de titulares de CRI. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI) o Valor Total da Emissão das Debêntures (conforme definido abaixo) e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de Bookbuilding, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização. O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (“Valor Total da Emissão das Debêntures”). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sendo que as partes serão autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Companhia, ou (c) aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão. Remuneração das Debêntures 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Debêntures 1ª Série” e “Remuneração das Debêntures 1ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão.

	Remuneração das Debêntures 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures 1ª Série, “Taxa Teto Debêntures”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “Remuneração das Debêntures”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV e do Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”).
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se em 13 de julho de 2029 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série”) e o prazo das Debêntures 2ª Série será de 2.555 (dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se em 14 de julho de 2031 (“Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”).
d) Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais a serem previstos na tabela de amortização constante da Escritura de Emissão.
e) Finalidade dos créditos	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas (conforme definido na Escritura de Emissão), para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Não serão constituídas quaisquer garantias vinculadas aos CRI e/ou às 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, através das CCI, não foram cedidas à Securitizadora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI 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

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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, representados pelas Debêntures, através das CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Securitizadora.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto na Escritura de Emissão, na Data de Vencimento das Debêntures ou na data do Resgate Antecipado das Debêntures, ou na data da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso.

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

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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

Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência e/ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria, conforme disposto na tabela abaixo:

Instrumento de Dívida	Contrato Banco	Montante	Pagamento
CRI	CRI356 – True Securitizadora	R\$30.000.000,00	18/10/2022
CRI	CRI357 – True Securitizadora	R\$30.000.000,00	18/10/2022
Debênture	DIRR16	R\$250.000.000,00	01/12/2023

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 4,58%(quatro inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), e aproximadamente 4,61% (quatro inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco “*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

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

Os Créditos Imobiliários, serão, conforme o caso, resgatados, total ou parcialmente, ou considerados vencidos antecipadamente nos casos em que as Debêntures sejam resgatadas, total ou parcialmente, ou consideradas vencidas antecipadamente, conforme disposições sobre Resgate Antecipado das Debêntures e Eventos de Inadimplemento Automático e Eventos de Inadimplemento Não Automático descritos 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

Resgate Antecipado Facultativo. Exclusivamente caso (i) os Tributos (conforme definido abaixo) de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos devidos valores adicionais de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, conforme aplicável.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração/ocorrência de (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Escritura de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate da das Debêntures 1ª Série; (iii) não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série conforme previsto na Escritura de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate das Debêntures 2ª Série; (iv) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (iv) requerimento da Emissora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação da Debenturista e, por consequência, dos Titulares de CRI, nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (“**Resgate Antecipado Obrigatório**”) e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “**Resgate Antecipado**”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado (conforme definido abaixo); (ii) a(s) série(s) das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório, caso aplicável; (iii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião de Resgate Antecipado, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado**”).

Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures, mas tão somente o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures de ambas as Séries, exceto no caso previsto nos itens (ii) e (iii) acima, caso em que será admitido o Resgate Antecipado apenas de determinada Série, mas não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures da respectiva série.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais séries das Debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma série) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando (i) o Valor do Resgate Antecipado; (ii) a(s) série(s) das Debêntures objeto de Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (iv) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor do Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; (v) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e (vi) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Devedora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, em caso positivo, o número de Debêntures de cada série (conforme aplicável) a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Emissora seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI de cada Série que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até às 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Caso a Emissora não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial com relação às Debêntures de uma mesma série, respeitado o disposto na Escritura de Emissão.

As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.

A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures Emissão de uma mesma Série, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

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

Agente Fiduciário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização;
- (xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxi) uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 23 da Lei 14.430; e
- (xxii) verificar o Índice Financeiro, conforme previsto no Termo de Securitização.

Instituição Custodiante

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 ("**Instituição Custodiante**") será responsável pela custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI, (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.c) do Termo de Securitização, e (1.d) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.c), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures (em conjunto, "**Documentos Comprobatórios do Lastro**").

Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures.

Escriturador

O **Itaú Corretora De Valores S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**") foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão emitidos sob a forma nominativa escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

Banco Liquidante

O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Banco Liquidante**") foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. A remuneração do Banco Liquidante será arcada pela Devedora com recursos próprios.

Agência de Classificação de Risco dos CRI

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.** para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão 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 artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de US\$ 12.000,00 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,40/US\$1,00); e (ii) parcelas anuais de US\$12.000,00 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,40/US\$1,00), para fins de monitoramento do rating.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **BLB Auditores Independentes**, com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, conjunto 603, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63 ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") foi contratado pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 o Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

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 deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção “2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos”.

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 de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para esse fim.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos 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, 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 do Valor Nominal Unitário e Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, aos Titulares de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, 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 Patrimônio Separado.

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 falências e recuperação, a Emissora deverá declarar vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de decretação de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e:

Mediante, exclusivamente, o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme descrito também na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios:

A Instituição Custodiante fará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Debêntures objeto da Escritura de Emissão.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE 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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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 à estrutura da Oferta.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.837.

A Devedora tem por objeto social: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados para a construção civil.

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

Conforme item 12.1, são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, tendo sido as disposições contratuais relativas aos direitos creditórios dispostas no item “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios” deste Prospecto.

Para mais informações sobre a Devedora, incluindo, mas não se limitando, suas atividades, condições financeira e patrimonial, fatores de risco, grupo econômico, administração, transação com partes relacionadas, dentre outros, favor verificar o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, assim como a seção “*Informações Adicionais Referentes à Devedora*” na página 66 deste Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 78 deste Prospecto.

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 consolidadas divulgadas pela Devedora, elaboradas em conformidade as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (*IFRS Accounting Standards*), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS *Interpretations Committee* (IFRIC *Interpretations*) ou pelo órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee* (SIC *Interpretations*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR da Devedora referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 78 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras e as informações contábeis da Devedora mencionadas acima foram auditadas ou revisadas, conforme o caso, por seus auditores independentes, descritos no item “16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais”, na página 80 deste Prospecto.

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, composta pela soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento (circulante e não circulante), credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora e indicam (i) a posição histórica em 31 de março de 2024 na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 242.045 mil, após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta no montante de R\$ 7.955 mil, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “*Informações Relativas à Devedora*”.

Capitalização	Histórico em 31 de março de 2024	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	254.827	254.827
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.061.373	1.303.418
Financiamento por arrendamento (circulante)	8.735	8.735
Financiamento por arrendamento (não circulante)	77.451	77.451
Credores por imóveis compromissados (circulante)	147.741	147.741
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	2.757.846	2.757.846
Patrimônio líquido consolidado	2.271.229	2.271.229
Total da Capitalização ⁽¹⁾	6.579.202	6.821.247

⁽¹⁾ A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R\$ 250.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto, no valor de R\$ 7.955 mil, perfazendo recursos líquidos de R\$242.045 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de dezembro de 2023.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seca; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2024, e, na coluna “Ajustado”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$ 242.045 mil, após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

(Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de março de 2024	
	Histórico	Ajustado ⁽⁷⁾
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	2.365.539	2.607.584
Liquidez Corrente ⁽²⁾	3,39	3,63
Liquidez Seca ⁽³⁾	2,15	2,40
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total ⁽⁴⁾	31,32%	30,39%
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral ⁽⁵⁾	2,47	2,58
Índice de Lucratividade		
Retorno sobre o Ativo Total ⁽⁶⁾	5,37%	5,21%

⁽¹⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante menos passivo circulante da Devedora.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado do ativo circulante menos estoques dividido pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços, apuradas nos períodos de doze meses anteriores a base de cálculo, pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor, existe um indicativo que determina que a companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽⁵⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽⁶⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido (atribuível aos acionistas de Devedora), considerando o período de doze meses encerrado em 31 de março de 2024, pelo ativo total da Devedora. Este índice demonstra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

⁽⁷⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$ 250.000 mil, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 7.955 mil, perfazendo recursos líquidos no montante de R\$ 242.045 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, considerando que a Devedora é uma companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM, as apresentações de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da regulamentação aplicável e incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 78 deste Prospecto.

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.

c) A indicação sucinta das transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses anteriores e o montante agregado envolvido nessas transações.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, 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 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 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.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução 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.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, e considerando os últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, existem os seguintes relacionamentos relevantes entre o Coordenador Líder e sociedades de seu respectivo grupo econômico e a Devedora e sociedades de seu respectivo grupo econômico:

- a Devedora é acionista em conjunto com o Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior (“FIP Endor”) da Direto Soluções Financeiras e de Tecnologia S.A. (“Direto”) – uma parceria entre ambos que tem por objetivo a exploração de operações de crédito relacionadas ao setor imobiliário brasileiro. A Devedora e o FIP Endor celebraram acordo de acionistas em fevereiro de 2022, com prazo de vigência de 20 anos, o qual prevê determinadas disposições que devem ser observadas por ambos na qualidade de acionistas da Direto. O FIP Endor é um fundo de investimento em participações, gerido e administrado pelo Coordenador Líder, detido em sua integralidade pelo conglomerado econômico do Coordenador Líder;
- o Coordenador Líder atuou como coordenador na oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Devedora, no valor total de R\$ 428.875.000,00, sendo certo que a referida oferta iniciou em 29 de junho de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 6 de julho de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;
- o Coordenador atuou como coordenador líder na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 241ª emissão, em 3 séries, da Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de R\$ 250 milhões, sendo certo que a referida oferta iniciou em 23 de novembro de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrou em 30 de novembro de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data; e
- o Coordenador Líder presta serviços de formador de mercado sobre os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Securitizadora, com lastro em créditos imobiliários devidos pela Devedora, nos termos do contrato de prestação de serviços celebrado em 10 de maio de 2022, entre o Coordenador Líder, na qualidade de formador de mercado, e a Devedora, com prazo de vigência equivalente ao prazo de vigência dos referidos certificados de recebíveis imobiliários, tendo recebido, nos últimos 12 meses, o valor aproximado de R\$ 96,9 mil pela prestação do referido serviço.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Devedora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$ 3,4 milhões.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

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/devidos pela 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante/Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante/Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, é condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM, ou até a data de 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, das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil) (“**Condições Precedentes**”), as quais serão verificadas pelo Coordenador Líder:

- (i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, a Emissora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ii) conclusão da due diligence legal, em forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iii) formalização da conclusão do processo de back-up, previamente ao início do *roadshow*, e do circle up, previamente à divulgação do Prospecto, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iv) obtenção pela Devedora, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação para a efetivação da Emissão;
- (v) obtenção de registro da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- (vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados pela B3;
- (vii) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (viii) realização de bring down due diligence com relação à Devedora em data anterior (a) à divulgação do Aviso ao Mercado, (b) ao Procedimento de Bookbuilding; e (c) à liquidação da Oferta;
- (ix) recebimento exclusivamente, pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da due diligence legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo da Escritura de Emissão;
- (x) fornecimento, pela Devedora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de due diligence;
- (xi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle societário da Devedora, conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;

- (xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando, entre outros, a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) seja acordado, entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, o conteúdo do material de marketing e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) cumprimento, pela Devedora, pelas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Devedora, sob qualquer forma, ao disposto na: (a) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos relacionados a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotam as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero (“**Legislação Socioambiental**”);
- (xv) inexistência de violação, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como por quaisquer de seus respectivos administradores, empregados e coligadas, diretas ou indiretas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor (“**Lei 12.846**”), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“**Decreto 11.129**”), conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”);
- (xvi) inexistência de violação, pela Devedora e/ou por suas Controladas, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análoga à de escravo ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e/ou infração aos direitos dos silvícolas;
- (xvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder;
- (xviii) obtenção de relatório de classificação de risco (rating) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “AAA(exp)sf(bra)” pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora, conforme o caso, fornecerem informações à Agência de Classificação de Risco contratada com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xix) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação, e pela CVM, conforme o caso;
- (xx) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA, à Resolução CVM 60 e à Resolução CMN 5.118;
- (xxi) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;

- (xxii) apresentação, pela Devedora, de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“**IFRS**”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, bem como de suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas revisadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), mais recentes;
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e/ou a quaisquer de suas respectivas Controladas Relevantes, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) recebimento pelo Coordenador Líder dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, o Coordenador Líder e os auditores independentes da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, de acordo com as normas aplicáveis, referentes ao período de três findos em 31 de março de 2024 e de 2023 e ao exercício social encerrado em 31 dezembro de 2023;
- (xxv) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (CFO Certificate) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou dos demais documentos da Oferta, que não foram, por exemplo, passíveis de verificação no procedimento de *back-up*, *circle-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), incluindo, mas não se limitando, as informações referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2022, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora;
- (xxvi) não ocorrência de extinção ou cancelamento, por qualquer motivo, de quaisquer autorizações detidas pela Devedora ou por qualquer de suas respectivas Controladas, cuja extinção ou cancelamento (i) cause qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão da Escritura de Emissão de CCI e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora; (ii) cause ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, a Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição; (iii) cause qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora, ou dos seus, diretores e/ou funcionários; ou (iv) cause qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Efeito Adverso Relevante**”);
- (xxvii) não ocorrência de (a) falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Devedora, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Devedora**”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas controladas e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora ou por qualquer controlada, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“**Lei 11.101**”), ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora ou por qualquer controlada, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; (c) pedido de falência da Devedora /ou das controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) realização de quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização pela Devedora e/ou suas

Controladas Relevantes da Devedora; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante da Devedora seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante da Devedora seja integralmente vertida para a Devedora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização;

- (xxviii) não ocorrência de qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto no item (xxvii) acima;
- (xxix) a Devedora, suas respectivas Controladas, incluindo seus respectivos diretores e executivos (a) não serem uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) e (b) não serem incorporadas em um Território Sancionado (conforme definido abaixo). Durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas Controladas manterão políticas e procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme definido abaixo) aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) **“Contraparte Restrita”** significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (**“OFAC”**), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) **“Território Sancionado”** significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no que aplicável leis e regulamentos de Sanções), Rússia, Donetsk e Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) **“Sanções”** significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo); e (iv) **“Autoridade Sancionadora”** significa (iv.a) o Conselho de Segurança da Organização das Nações Unidas, a União Europeia, o OFAC, o United States Department of State, o United States Department of the Treasury, o United States Department of Commerce, o governo do Reino Unido, e o Her Majesty’s Treasury of the United Kingdom, conforme aplicável; e/ou (iv.b) qualquer país sob o qual a Devedora, a Emissora, suas respectivas Controladas e/ou o Coordenador Líder, ou suas afiliadas, estejam vinculados, conforme aplicável; e (iv.c) os governos, instituições ou agências de quaisquer dos itens (iv.a) e (iv.b) acima;
- (xxx) contratação e remuneração, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, dos Prestadores de Serviços (conforme definido abaixo);
- (xxxi) outorga ao Coordenador Líder, de liberdade para divulgar a Emissão com a logomarca da Emissora e da Devedora, por qualquer meio, nos limites da legislação e regulamentação em vigor;
- (xxxii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme definido abaixo) e/ou Resilição Voluntária (conforme definido abaixo) descritas no Contrato de Distribuição;
- (xxxiii) 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, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o 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;
- (xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xxxv) recebimento, pela Emissora, de parecer legal emitido exclusivamente pelos assessores legais da Devedora (diferente e apartado do parecer legal endereçado ao Coordenador Líder), em termos satisfatórios à Securitizadora (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo da Escritura de Emissão.

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 do Coordenador Líder, este, a Emissora e a Devedora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, 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, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá 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 abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, 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 o 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 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos descritos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, a Emissora e a Devedora se obrigaram a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Adesão Contratual

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termos de Adesão**”) entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, à eventual garantia firme de liquidação financeira e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de Comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

Por meio da celebração do respectivo Termos de Adesão, os Participantes Especiais deverão aderir integralmente às disposições do Contrato de Distribuição e outorgar poderes ao Coordenador Líder para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta.

Regime de Colocação

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de Garantia Firme de colocação para o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Prazo Final para Exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder a seu exclusivo critério, e liquidação da Oferta será de até 5 de agosto de 2024, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais).

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

A Devedora entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição suspensiva para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e por seus assessores jurídicos, de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas aos Investidores da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Operação.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar 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 (“**Banco XP**”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder.

A cópia física do Contrato de Distribuição para consulta ou reprodução encontram-se nos endereços abaixo:

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

CNPJ nº: 02.332.886/0001-04

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º Andares, Vila Olímpia, CEP 04543-010, São Paulo – SP

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 250.000 CRI)			
Despesas	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Preço Unitário
Custos Totais (flat)	7.954.664,69	31,82	3,1819%
Comissão de Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais	6.675.428,89	26,70	2,6702%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	875.000,00	3,50	0,3500%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	125.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	5.031.250,00	20,13	2,0125%
Comissão de Sucesso ^(1d) (flat)	-	-	-
Impostos (gross up) ^(1e) (flat)	644.178,89	2,58	0,2577%
Registros (CVM, B3 e ANBIMA)	174.868,96	0,70	0,0699%
CVM - Registro (flat)(5)	93.750,00	0,38	0,0375%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat) (4)	14.915,00	0,06	0,0060%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat) (4)	2.979,00	0,01	0,0012%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat) (4)	60.500,00	0,24	0,0242%
B3 - Registro CCI (flat) (4)	2.500,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	224,96	0,00	0,0001%
Prestadores de Serviço do CRI	1.104.366,85	4,42	0,4417%
Securitizadora (Implantação) (flat)	32.076,53	0,13	0,0128%
Pesquisa Reputacional	252,00	0,00	0,0001%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	19.920,32	0,08	0,0080%
Custodiante (Implantação) (flat)	24.381,50	0,10	0,0098%

Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 250.000 CRI)			
Despesas	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Preço Unitário
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) (3)(6)	64.800,00	0,26	0,0259%
Escriturador e Liquidante (Implantação) (flat)	765,33	0,00	0,0003%
Advogados Externos (flat)	452.863,90	1,81	0,1811%
Audidores Independentes da Devedora (flat)(3)	495.000,00	1,98	0,1980%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (Implantação) (flat)	2.025,89	0,01	0,0008%
Contador do Patrimônio Separado (Implantação) (flat)	281,37	0,00	0,0001%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	12.000,00	0,05	0,0048%
Custos Totais (recorrentes)	103.498,91	0,41	0,0414%
Prestadores de Serviço do CRI	103.498,91	0,41	0,0414%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.939,22	0,02	0,0016%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,07	0,0066%
Custodiante (Manutenção) (anual)	13.281,68	0,05	0,0053%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	1.900,00	0,01	0,0008%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual) (3)(6)	64.800,00	0,26	0,0259%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (anual)	765,33	0,00	0,0003%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	2.025,89	0,01	0,0008%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	281,37	0,00	0,0001%
Valor Líquido (Devedora)	242.045.335,31		
(1a) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) aplicado sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, incluindo em decorrência de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, calculado com base no Preço de Integralização.			
(1b) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente ao percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o volume total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, independente do exercício da Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização.			
(1c) Comissão de Distribuição: no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados na respectiva série, multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, incidentes sobre o Preço de Integralização.			
(1d) Comissão de Sucesso: no valor equivalente a 30% (trinta por cento) sobre o valor presente da diferença entre a Taxa Teto e a taxa final de Remuneração dos CRI da respectiva série conforme apurada após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , considerando o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, calculada com base no Preço de Integralização.			
(1e) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco inteiros por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro inteiros por cento) a título de COFINS para o Coordenador Líder.			
(2) Não foram considerados eventuais reajustes.			
(3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).			
(4) O valor dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 250.000.000,00			
(5) O valor dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 312.500.000,00.			
(6) Considerando a cotação estimada pela Devedora do dólar = R\$ 5,40.			

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência)

Emissora: <https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/> (nesta página “Informações Financeiras”, localizar a barra de pesquisa e buscar por “Formulário de Referência”. Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente).

Formulário de Referência da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia SA”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Data de Entrega” o campo “No período”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Formulário de Referência com a “Data de Referência” de 31/05/2024. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF” (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

Devedora: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por “Informações Financeiras” e, em seguida, por “Documentos Entregues à CVM”. Em seguida, buscar por “Formulário de Referência”. Nesta página, clicar em “Formulário de Referência” para acesso à versão mais recente disponível.)

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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Emissora: <https://truesecuritizadora.com.br> (neste website, acessar “Institucional”, na sequência “Governança”, na sequência “Informações Financeiras” e na caixa de busca em “Demonstrações Financeiras / Publicações”, pesquisar “Demonstrações Financeiras” clicar sob o documento desejado, para fazer o download).

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, da Devedora referidas no item 12.3 acima

Demonstrações Financeiras da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia SA”. Ato contínuo, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” o item “Dados

Econômico-Financeiros”, no campo “Data de Entrega” selecionar o campo “No período” e buscar pelas “Demonstrações Financeiras Anuais Completas” a serem consultada e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada).

Devedora: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", indicar o período desejado (2023, 2022 ou 2021, conforme o caso) e, em seguida, por "DFP". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.)

Informações Financeiras Trimestrais da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia SA”. Ato contínuo, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” o item “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, no campo “Data de Entrega” selecionar o campo “No período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada).

Devedora: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", indicar o período desejado (2024) e, em seguida, por "ITR". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.)

15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Incorporadas ao presente Prospecto Preliminar, nos termos dos Anexos I e II.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatuto Social da Emissora

Emissora: <https://truesecuritizadora.com.br> (neste website, acessar “Institucional”, na sequência “Governança”, na sequência “Documentos Societários” e na caixa de busca, pesquisar “Estatuto Social” clicar sob o documento para fazer o download).

Estatuto Social da Devedora

CVM: www.gov.br/cvm (neste website, selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Direcional Engenharia SA”. Em seguida clicar em “Direcional Engenharia SA”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” selecionar “Estatuto Social”, e selecionar “Data de Entrega” no campo “No período”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF” (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

Devedora: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Governança Corporativa" e, em seguida, por "Estatuto Social E Políticas Internas". Nesta página, clicar em “Estatuto Social” para acesso à versão mais recente disponível).

15.6. Termo de securitização de créditos

Incorporado ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo V.

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 de CCI e a Escritura de Emissão encontram-se incorporadas ao presente Prospecto Preliminar, nos termos dos Anexos VI e VII.

Demais documentos anexos:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto Preliminar as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo X).
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160 (Anexo VIII).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão preliminar do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo IX).

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora Emissora TRUE SECURITIZADORA S.A. CNPJ nº: 12.130.744/0001-00 Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição CEP 04506-000, São Paulo, SP At: Arley Custódio Fonseca Tel.: (11) 30714475 E-mail: operacoes@truesecuritizadora.com.br / middle@truesecuritizadora.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br	16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº: nº 02.332.886/0011-78 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º Andares, Vila Olímpia CEP 04543-010, São Paulo, SP At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais Tel.: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto Assessor Jurídico do Coordenador Líder CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS CNPJ: 02.520.543/0001-65 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar, CEP 05426-100 – São Paulo, SP At.: Sra. Alice Fulgêncio Brandão e Sra Julia Barreto Lobo Dutra. Tel.: +55 (31) 2519 2236 E-mail: alice.brandao@cesconbarrieu.com.br / julia.lobo@cesconbarrieu.com.br / Assessor Jurídico da Devedora MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS CNPJ nº: 45.762.077/0001-37 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200, CEP 05426-100, São Paulo - SP At.: Gustavo Rugani / Guilherme Azevedo Tel.: (11)3150-4000 E-mail: grugani@machadomeyer.com.br / gazevedo@machadomeyer.com.br Site: www.machadomeyer.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 Emissora Auditores Independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e 2021: BLB AUDITORES INDEPENDENTES CNPJ nº: 33.761.508/0001-61 Av. Presidente Vargas, 2121 6º andar conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, SP At.: Remerson Galindo Tel.: 3941-5999 E-mail: blb@blbbrasil.com.br/ remerson@grupobl.com.br Site: https://blbauditoreseconsultores.com.br DEVEDORA Auditores Independentes da Devedora, responsáveis por revisar as informações financeiras para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 e para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

CNPJ nº: 61.562.112/0005-54

Rua dos Inconfidentes, 911, 17º andar, conjuntos
1701 e 1702 e 18º andar, conjunto 1801, Funcionários,
Belo Horizonte – MG,
CEP 30140-128

At.: Sr. Guilherme Campos Silva

Tel.: +55 (31) 4004-8000

E-mail: guilherme.campos@pwc.com

Site: <https://www.pwc.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.**

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

São Paulo/SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço
unitário do ativo)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

CNPJ nº: 60.701.190/0001-04

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº
100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902

São Paulo/SP

At.: Melissa Braga

Tel.: +55 (11) 2740-2919

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

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ nº: 61.194.353/0001-64

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim
Bibi, CEP 04538-132

São Paulo/SP

At.: Melissa Braga

Tel.: +55 (11) 2740-2919

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

Devedora**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

CNPJ nº: 16.614.075/0001-00

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia
Belo Horizonte, MG

CEP: 30150-270

At.: Srs. Paulo Henrique Martins de Sousa e Henrique Assunção Paim

Telefone: +55 (31) 3431-5600

E-mail: ri@direcional.com.br

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 36.113.876/0004-34

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.

São Paulo/SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADORE LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

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 ao Coordenador Líder 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 VIII deste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo X deste Prospecto.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que: (i) este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas, suficientes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, os Normativos ANBIMA e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável à Oferta.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

Quórum de Deliberação

Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes à assembleia, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1, 15.20 e 15.20.1 do Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento; (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI; (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento; (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou (f) alteração das disposições da Cláusula 15.19.1 do Termo de Securitização, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

Ordem de Alocação dos Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, observada a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas; (b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (c) Remuneração dos CRI vencida; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Devedora é uma incorporadora imobiliária e tem por objeto social as seguintes atividades: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil. A Devedora emitirá Debêntures para colocação privada perante a Emissora;

2. A Emissora realizará a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, sob regime fiduciário, com lastro nas Debêntures e conforme disposto no Termo de Securitização. Os CRI serão distribuídos no mercado de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder aos Investidores por meio de oferta pública nos termos das Resolução CVM 160;

3. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores;

4. A Securitizadora realizará a integralização das Debêntures com os recursos depositados pelos Investidores na Conta do Patrimônio Separado;

5. A Devedora efetuará o pagamento de remuneração e amortização das Debêntures na Conta do Patrimônio Separado;

6. Os CRI são remunerados e amortizados por meio do recebimento dos pagamentos de remuneração e amortização das Debêntures;

7. A Devedora aplica os recursos recebidos da Emissora, em razão do pagamento e integralização das Debêntures, para o pagamento de gastos, custos e despesas atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emissora e pelas SPE Investidas, nos termos artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, observada a destinação de recursos descrita na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VII do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.

Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VII do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção “Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora”, na página 78 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.

Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na página 66 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção "4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora", na página 34 deste Prospecto.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item "1. Atividades do emissor" do Formulário de Referência da Devedora.

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Para maiores informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, vide item "4.1. Descrição dos fatores de risco", subitem "m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores" do Formulário de Referência da Devedora.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades.

Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

Histórico



Notas: (1) MCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida (atual nome do programa de incentivo à habitação popular do Governo Federal); (2) VGV: Valor Geral de Vendas (valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento ao preço praticado); (3) Considera apenas o montante referente à oferta primária de ações; (4) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamentos de dividendos e recompra de ações e variação no saldo de contratos de swap de juros; (5) MAC: empreendimentos dos segmentos médio-padrão, médio-alto-padrão e comercial desenvolvidos em um modelo de incorporação e construção anterior ao atual; (6) Vendas líquidas: VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos; (7) 1T24: refere-se ao período de 3 meses encerrado em 31 de março de 2024.

Outros Destaques:

- ✓ Mais de 160 mil unidades entregues em todo o país desde 2009.
- ✓ Mais de 400 projetos lançados desde 2009.
- ✓ Perfil conservador de alavancagem financeira .
- ✓ Rating brAAA pela S&P Global Ratings, com perspectiva estável: entre as únicas empresas com o triple A no setor imobiliário brasileiro, de acordo com o relatório de *rating* da agência de classificação de risco Standard and Poor's Global Ratings (“S&P”).
- ✓ Operação focada em regiões estratégicas, com atuação em 9 grandes regiões metropolitanas e liderança de mercado em 3 destas regiões.
- ✓ Acionistas de renome ativamente engajados e com sólido histórico no setor.
- ✓ Cultura corporativa que enfatiza o crescimento consistente, sustentável e de longo prazo: *skin in the game*.

Principais eventos societários

Abaixo estão descritos os principais eventos societários relativos à Direcional nos últimos exercícios sociais:

- Em 03 de setembro de 2018, foi alienada ao MAC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), a participação acionária detida pela Devedora, correspondente de 99,9% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total do capital social das sociedades Lago da Pedra Participações S/A (CNPJ 29.736.734/0001-15) e Vila Alba Participações S/A (CNPJ 30.834.716/0001-55), bem como da totalidade da sua participação indireta nas sociedades de propósito específico indicadas no fato relevante divulgado em 18 de julho de 2018, por meio da assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Ações”. Pela venda das referidas ações, o FII pagou, à Devedora, à vista, a parcela do preço correspondente a R\$155.608.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões seiscentos e oito mil reais). Além desta parcela, serão devidas à Direcional, parcelas complementares de ajuste de preço, que dependerão do cumprimento de determinados e termos e condições previstos no respectivo contrato de compra e venda.
- Em 04 de março de 2020, a Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. (antiga denominação social da Riva Incorporadora S.A.), sociedade da qual a Devedora é acionista e controladora, apresentou à CVM pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”.
- Em 16 de março de 2021, a agência de classificação de risco da S&P elevou o rating da Devedora na Escala Nacional Brasil para brAAA, com perspectiva estável. De acordo com a agência, o movimento foi um reconhecimento da sólida atuação da Direcional, que se deveu, sobretudo, às fortes vendas reportadas, à robusta geração de caixa, aos níveis de margem bruta superiores às dos concorrentes, e à perspectiva de crescimento da Riva no segmento de média-baixa renda, entre outros.
- Em 09 de dezembro de 2021, a Devedora informou que ocorreu a assinatura de um acordo de investimentos com a XP Inc., através de um de seus veículos de investimentos, para a alienação de 49,9% (quarenta e nove vírgula nove por cento) da participação de sua subsidiária Direto Soluções Financeiras e Tecnológicas Ltda (“Direto”) para a XP. Na ocasião, foi trazido ao mercado que a atuação da Direto se daria no mercado de crédito imobiliário em diversas modalidades, as quais, inicialmente, compreendem: (a) empréstimos, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para fins de aquisição de imóveis novos e usados, destinados a pessoas físicas em geral; (b) empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*); e (c) aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo celebradas entre, de um lado, incorporadoras ou construtoras, e, do outro lado, os adquirentes de imóveis por elas comercializados.
- Em 22 de março de 2023, visando à sua adequação ao propósito e às perspectivas para os exercícios seguintes, a Riva Incorporadora S.A. informou acerca do deferimento, pela CVM, do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta na categoria “A”.
- Em 20 de abril de 2023, a S&P reafirmou o *rating* da Devedora na Escala Nacional Brasil em brAAA, mantendo também a perspectiva estável. Segundo a agência, a classificação chancelou, mais uma vez, a sólida atuação da Devedora no setor da construção civil, destacando os fortes resultados dos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, ressaltou também a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que possibilitam à Devedora manter um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.

- Em 05 de julho de 2023, houve o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 23.500.000 ações ordinárias de emissão da Devedora (“Follow-on”), perfazendo o montante total de R\$ 428.875.000,00. A quantidade inicial de ações ofertadas, correspondente a 20.000.000 ações, foi acrescida em 17,5% das ações inicialmente ofertadas, isto é, em 3.500.000 novas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações inicialmente ofertadas, totalizando 23.500.000 ações, as quais foram destinadas a atender excesso de demanda observado no Follow-on.
- Em 13 de maio de 2024, a S&P, novamente, reafirmou o *rating* da Direcional na Escala Nacional Brasil como brAAA, mantendo também a perspectiva estável. A agência destacou as fortes métricas financeiras e resultado operacional nos últimos anos, com margens acima da média do setor e liquidez confortável, dado seu perfil de dívida com vencimentos bem distribuídos.

Organograma Societário

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



Fonte: Direcional Engenharia. Data Base 21/05/2024.

Nota: (1) Controladores: Filadélphia Participações Ltda (uma *holding* detida por Ricardo Valadares Gontijo e família); Aliança FIA IE (Fundo de Investimento em Ações, no qual, até a data deste documento, Ricardo Valadares Gontijo figura como único cotista); Participação direta na Devedora detida pelos acionistas controladores Ricardo Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo e Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo. (2) SCPs: Sociedades em Conta de Participação. SPEs: Sociedades de Propósito Específico.

Objeto Social

A Direcional tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Direcional, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.181.857.399,00 (um bilhão cento e oitenta e um milhões oitocentos e cinquenta e sete mil trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 173.500.000 (cento e setenta e três milhões e quintas mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

Administração

A Direcional é atualmente administrada por seu Conselho de Administração e por sua Diretoria.

O Conselho de Administração é formado por no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, pelo menos 20% (vinte por cento) devem ser conselheiros independentes, em linha com a definição expressa pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Ao Conselho de Administração cabe, entre outras atribuições, a fixação da orientação geral dos negócios da Direcional, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Devedora, bem como acompanhar sua execução, e a aferição dos resultados alcançados. Entre outras atribuições, o Conselho de Administração é competente para eleger e destituir os membros da Diretoria e fiscalizar a gestão dos mesmos.

Os atuais membros do Conselho de Administração foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a data da AGO de 2026, que deliberar sobre as contas do exercício social de 2025.

Já a diretoria executiva da Direcional é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 8 (oito) diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

No exercício de suas funções, os Diretores da Direcional poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas a alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Devedora.

É importante evidenciar também a destacada percepção do mercado em relação à administração da Devedora. Em 2022, entre diversos outros alcances, o CEO da Direcional foi eleito o melhor CEO do setor pelo público *sell-side* – que inclui bancos de investimento, analistas, agentes e corretores – no ranking *Institutional Investor*, uma das mais renomadas pesquisas do ramo, além de ter sido eleito também o segundo melhor CEO na categoria Geral, isto é, considerando todos os setores. Além disso, tanto em 2023, quanto em 2024, foi eleito Executivo de Valor (na categoria Indústria da Construção) pelo jornal Valor Econômico.

Principais Concorrentes

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente pulverizado, com mais de 125 mil empresas de construção civil, segundo relatório mais atual do PAIC/IBGE. Os principais fatores competitivos neste setor incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, para viabilização dos projetos, e consequente preço, condições de pagamento e modalidade de financiamento para venda das unidades, sem considerar a qualidade do produto e reputação da empresa. A Direcional possui dois tipos de competidores: (i) as empresas de capital aberto, em especial: Cyrela, Even, Eztec, MRV, Tenda, Cury e Plano&Plano, e (ii) as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita e local, com acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. A Devedora entende que o acesso a financiamento e linha de crédito é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

Atualmente, a Direcional e sua controlada Riva estão presentes em 8 estados e no Distrito Federal, sendo que a Direcional possui operação nos estados do Amazonas, Bahia, Ceará, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro e São Paulo, e a Riva possui operação nos estados do Amazonas, Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo, além do Distrito Federal.

Mercado de Atuação

A Direcional atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, atuando no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do Governo Federal. Além disso, opera também no segmento de média-baixa renda, por meio de sua subsidiária Riva Incorporadora S.A., cujos produtos concentram-se tanto dentro do programa habitacional, quanto fora dele.

O programa MCMV foi lançado em 2009 como uma tentativa de solução para o problema do déficit habitacional no Brasil. Desde seu lançamento, e apenas com o financiamento via FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), o programa é um importante incentivo à economia, sobretudo ao setor de construção civil. O programa de habitação atende à população de baixa renda, cuja renda seja, no máximo, de até R\$ 8 mil reais, tanto em áreas urbanas, quanto rurais.

O Governo Federal e o FGTS dividem os recursos por área/estado do território, os quais estão sujeitos a revisões periódicas para averiguação das condições. As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal (CEF), responsável por realizar as análises prévias e autorizar qualquer lançamento e comercialização dos produtos. Após conclusão e aprovação da análise, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A CEF financia a pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora.

Em 2020, o programa MCMV foi transformado em Casa Verde e Amarela pelo Governo Federal. Entretanto, em fevereiro de 2023, o programa voltou a se chamar Minha Casa, Minha Vida, por meio de Medida Provisória (MP 1162/23), possuindo o objetivo de contratar 2 milhões de moradias até 2026. Em junho de 2023, o Senado Federal aprovou a MP, que foi sancionada no mesmo dia pela Presidência da República. Além da alteração de nome, a medida previu também o aumento no preço teto do programa para R\$ 350 mil em todo o território nacional, além de um aumento dos benefícios como, por exemplo, o aumento do subsídio para famílias de baixa renda com renda mensal de até R\$2.640 (faixa 1) e até R\$ 4.400 (faixa 2), o qual passou de R\$ 47,5 mil para até R\$ 55 mil. O orçamento previsto para o ano de 2024 conta também com o maior montante da história do programa – cerca de R\$ 106 bilhões transferidos pelo FGTS.

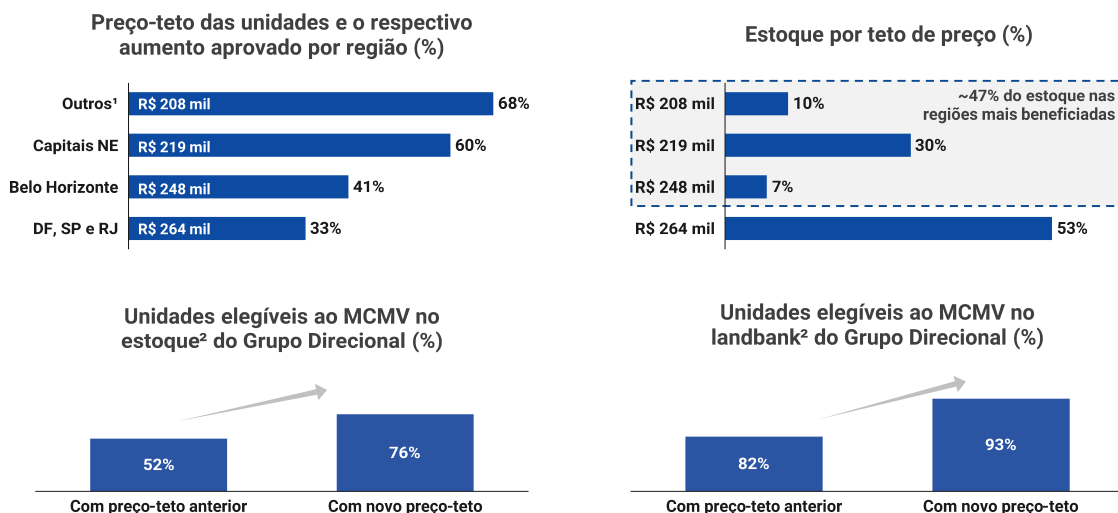
Grupo	Renda		Taxa de Juros	
	Faixas de Renda (Atual)	Faixas de Renda (Novo)	S, SE, CO	N, NE
Faixa 1	Até R\$ 2.400	Até R\$ 2.000	4,25%	4,00% ↓
		Até R\$ 2.640 ↑	4,50%	4,25% ↓
Faixa 2	Até R\$ 3.000	Até R\$ 3.200 ↑	5,00%	4,75% ↓
	Até R\$ 3.700	Até R\$ 3.800 ↑	5,50%	
Faixa 3	Até R\$ 4.400	Até R\$ 4.400	6,50%	
	Até R\$ 8.000	Até R\$ 8.000	7,66%	

Fonte: Devedora e ABRAINC. Elaboração: Devedora.

Com as perspectivas sendo transformacionais para o setor, dado o aumento da acessibilidade e do mercado endereçável, a Devedora mantém-se bem-posicionada para capturar o crescimento e colher os potenciais benefícios da expansão do MCMV. Em março de 2024, cerca de 76% das unidades em estoque atendiam aos requerimentos do MCMV.

Cabe dizer que o aumento do teto do programa beneficia principalmente regiões fora de São Paulo e Rio de Janeiro – uma vez que essas capitais já se enquadravam no teto anterior (R\$ 264 mil). Nesse sentido, a Direcional possui parte relevante de seu estoque em regiões que passaram pelos aumentos mais significativos no preço-teto e com menor competitividade (cerca de 47% do estoque de produtos da Devedora, considerando o período findo em 31 de março de 2024).

Além disso, parte expressiva dos produtos da Riva passam também a atender aos requisitos do MCMV, com aumento do preço-teto, abrindo-se uma nova avenida de crescimento (cerca de 73% do banco de terrenos da subsidiária de média-baixa renda da Devedora está enquadrado no programa, considerando o período findo em 31 de março de 2024).



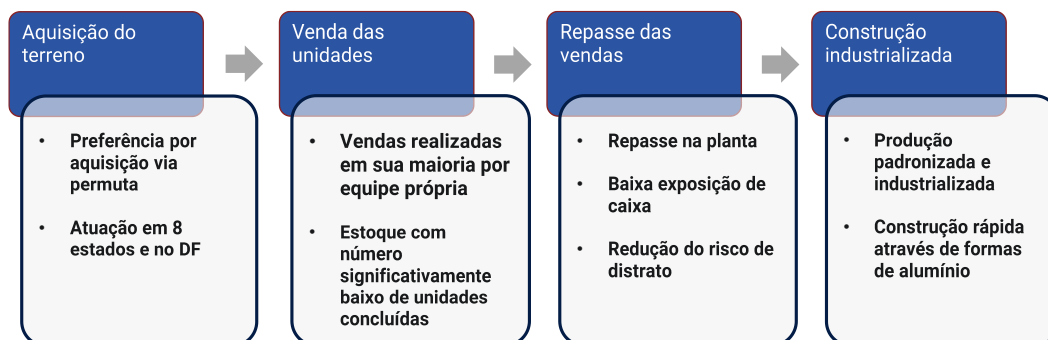
Fonte: Devedora

Nota: (1) Outros: demais cidades onde a Devedora possui operação além das capitais citadas e cujo preço-teto anteriormente era de R\$ 208 mil; (2) Considera o estoque e o banco de terrenos (landbank) em 31 de março de 2024 (1T24).

Modelo de Negócios

Conforme abordado acima, a Devedora atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, tendo uma atuação de excelência no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), além de operar também no segmento médio econômico.

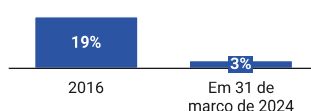
O modelo de negócios da Devedora é determinado pelos seguintes pilares estratégicos:



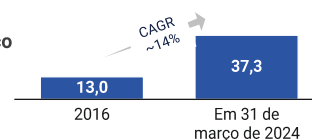
- **Aquisição de terrenos via permuta:** aquisição de terrenos principalmente com pagamentos via permuta (84% do custo pago via permuta). Essa estratégia de compra é muito eficiente na redução do impacto no fluxo de caixa da Devedora, trazendo menor exposição do caixa antes do lançamento. O proprietário do terreno recebe de acordo com o fluxo de caixa do projeto, sendo um “parceiro na receita”.
- **Vendas realizadas por equipe própria:** cerca de 64% das vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram realizadas por meio de equipe comercial própria. A expertise nos produtos da Devedora pelos vendedores resulta em um reduzido estoque concluído de empreendimentos, sendo menos de 3% do estoque relativo a produtos concluídos. A equipe de vendas é exclusiva e segmentada por produto, sendo feitas parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas.
- **Repasse das vendas no Modelo Associativo:** adoção de repasses nas plantas, via modelo associativo, com menor impacto no caixa e eliminação do risco de distrato, além de ciclo de caixa mais curto e mais eficiente. Nesse caso, o financiamento dos clientes ocorre durante o processo de venda dos projetos.
- **Construção industrializada:** a Devedora possui sólida experiência na construção industrializada, acelerando o processo construtivo através da utilização de formas de alumínio. O processo torna-se padronizado, com qualidade aprimorada, controle de custos e entregas dentro do prazo. Como exemplo, destaca-se a construção de edifícios com 40 apartamentos em 45 dias.

A Direcional acredita estar preparada para crescer ainda mais nos segmentos de atuação, apoiada sobretudo por um modelo de negócios único, com alocação de capital eficiente, foco na alta rotatividade dos ativos e uma baixa exposição de caixa. Desse modo, é capaz de gerar crescimento robusto com incremento da rentabilidade sem aumento do perfil de risco, permitindo também uma devida remuneração de capital aos investidores – desde 2020, foram distribuídos mais de R\$ 475 milhões em dividendos.

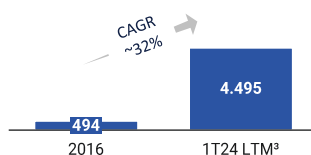
Índice de Alavancagem
[Dívida Líquida (Caixa Líquido)* / Patrimônio Líquido]



Evolução do Banco de Terrenos
[R\$ bilhões]



Vendas Líquidas²
[R\$ milhões]



ROE¹
(%)

24%
(1T24 LTM)

Fonte: Devedora

Nota: (1) Dívida Líquida (Caixa Líquido): corresponde ao somatório dos saldos da Devedora em 31 de março de 2024 de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras somado ou deduzido do saldo líquido de derivativos a receber e derivativos a pagar, conforme definido na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”; (2) Vendas líquidas: VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos; (3) 1T24 LTM refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2023; (4) Refere-se ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somado ao lucro líquido do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraído do lucro líquido do período de três meses findo em 31 de março de 2023 (para que se tenha uma referência de período de 12 meses) dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período e o patrimônio líquido no início do período.

A Devedora possui um portfólio geograficamente diversificado, plenamente capaz de atender aos segmentos de baixa e média renda. O portfólio é dividido em 4 linhas de produtos complementares: (i) linha Viva Vida, destinado a clientes com renda familiar entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000, financiados, principalmente, com recursos do FGTS; (ii) linha Conquista, cujos clientes possuem renda familiar entre R\$ 2.000 e R\$ 4.400, também financiados com recursos do FGTS; (iii) linha Reserva, direcionado a clientes com renda familiar entre R\$ 4.400 e R\$ 8.000, financiados com recursos do FGTS; e (iv) linha Estilo, para clientes com renda entre R\$ 4.400 e R\$ 12.000, cujos financiamentos podem ocorrer tanto com recursos do FGTS, quanto com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (“SBPE”) ou via *funding* de mercado.

De modo geral, o modelo de negócios da Devedora mostra-se destacado também pelos seguintes quesitos:

- Bem posicionada no segmento de baixa renda, colhendo os potenciais benefícios da expansão do MCMV.
- Modelo de negócios orientado por baixa exposição de caixa e alocação eficiente de capital, combinado com rápido crescimento e baixa alavancagem.
- O foco do portfólio em famílias de baixa e média renda gera eficiência na construção e mostra-se adequado para atender às necessidades desses consumidores.
- Longo histórico com alto crescimento e lucratividade ao longo do ciclo.
- Performance financeira comprovada e retorno aos acionistas: crescimento da receita, sólida lucratividade e níveis conservadores de alavancagem.
- Altos padrões de governança e operação de excelência no setor: forte alinhamento entre os acionistas e a administração, apoiado pelos mais altos padrões de governança (empresa listada no segmento do Novo Mercado, da B3).
- Possibilidade de expandir a produção por meio da capacidade de engenharia atual, com capacidade pronta para um rápido crescimento: 48,7 mil unidades em desenvolvimento no 1T24 versus 76,2 mil em 2013¹.

Destaques Operacionais

É válido ressaltar a reconhecida expertise operacional, que suporta um modelo de negócios com rentabilidade resiliente. Nesse sentido, a Devedora entende que as características principais que contribuem para essa condição são:

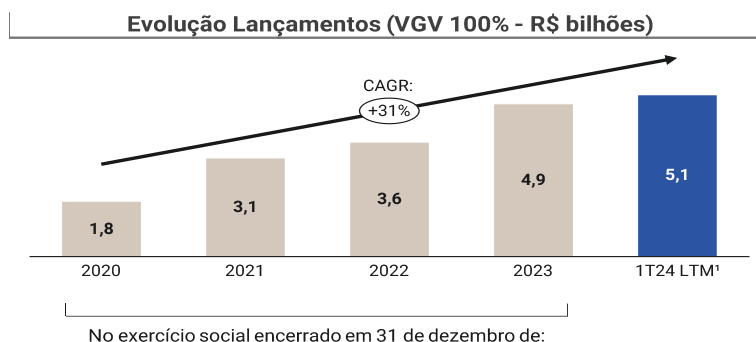
- Modelo de construção eficiente, com adoção antecipada do método de construção industrial.
- Gestão de projetos confiável desde a aquisição do terreno, com orçamento detalhado e rigoroso controle de custos.
- Possibilidade de expandir a produção por meio da capacidade de engenharia atual.
- Sólida política de precificação de produtos.

Lançamentos

O gráfico abaixo evidencia o valor geral de venda (VGV) de unidades lançadas pelo Grupo Direcional no decorrer dos últimos anos. O VGV lançado no período de doze meses findo em 31 de março de 2024 (1T24 LTM) foi de R\$ 5,1 bilhões, o maior patamar já registrado pela Devedora.

¹ Considera unidades em desenvolvimento, isto é, unidades lançadas, mas não concluídas.

Cabe destacar a relação de 2,1x na ótica de lançamentos sobre Receita Líquida, indicando um *driver* importante de crescimento potencial de receita.

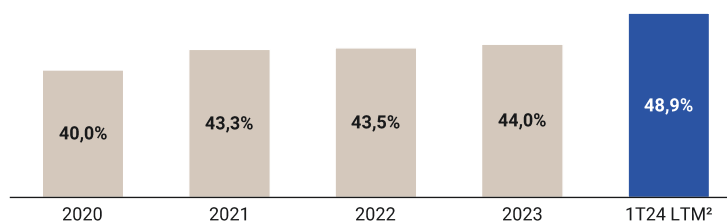
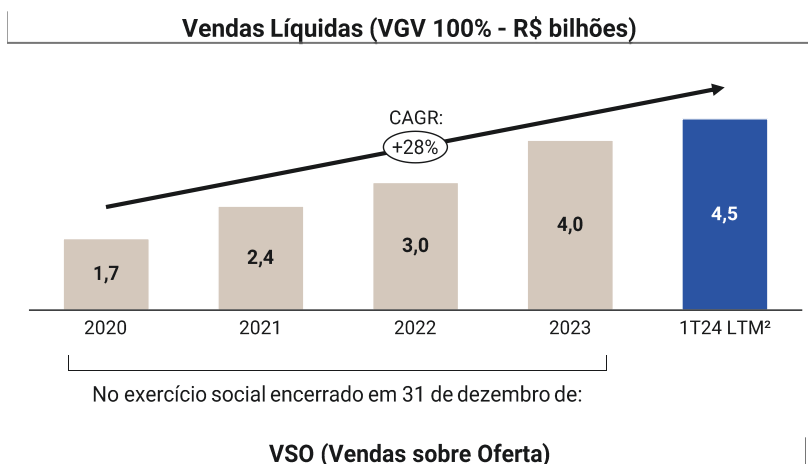


Fonte: Divulgação de resultados da Devedora para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2024 (1T24).

Nota: (1) 1T24 LTM refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2023.

Vendas Líquidas (VGV)

No período de três meses findo em 31 de março de 2024 (1T24), as Vendas Líquidas² atingiram R\$ 1,3 bilhão, um crescimento de aproximadamente 63% em relação ao mesmo período de 2023 (1T23). Por sua vez, no período de doze meses findo em 31 de março de 2024 (1T24 LTM), as Vendas Líquidas atingiram R\$ 4,5 bilhões, maior volume já alcançado pela Devedora em um período de 12 meses. Ressalta-se a contínua evolução das vendas líquidas ao longo dos últimos anos, com o registro de sucessivos recordes nessa métrica e a clara evolução de patamar, além da aceleração do indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO)³.



Fonte: Devedora

Nota: (1) 1T24 LTM refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2023.

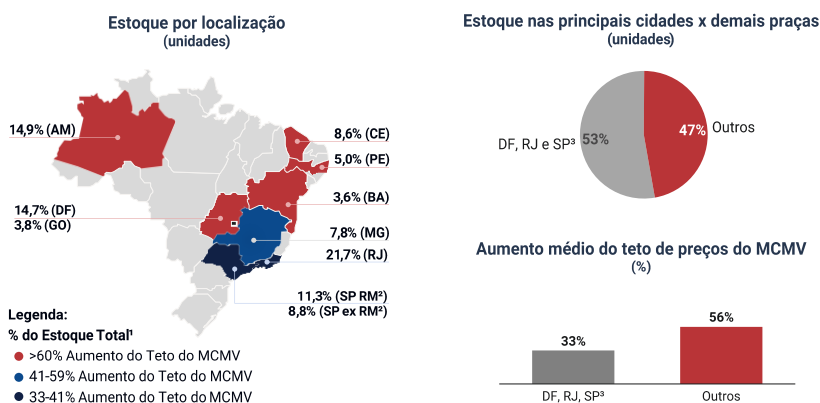
² VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos.

³ Refere-se ao total de vendas líquidas de determinado período dividido pela soma do VGV lançado no período e o VGV em estoque do início do período.

Estoque (VGV)⁴

Em 31 de março de 2024, a Devedora possuía 15.747 unidades disponíveis para venda, totalizando um VGV de R\$ 4,8 bilhões, dos quais, aproximadamente, R\$ 161 milhões referem-se a unidades concluídas, isto é, menos de 3% do VGV total.

É válido destacar que o foco em regiões metropolitanas com condições favoráveis no que se refere ao mercado e ao programa MCMV, além de uma presença geográfica diversificada, minimizando a dependência de cidades altamente competitivas, permite à Devedora se beneficiar do aumento do preço teto do MCMV, sobretudo em regiões onde o aumento foi mais expressivo.



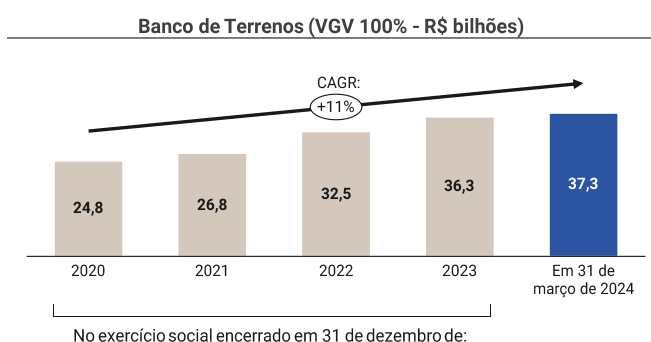
Fonte: Devedora.

Nota: (1) Considera o estoque no período encerrado em 31 de março de 2024 (1T24); (2) Região Metropolitana do Estado de São Paulo, compreendendo as cidades de São Paulo, Campinas, Sorocaba e Ribeirão Preto; (3) SP inclui apenas a Região Metropolitana de São Paulo.

Banco de Terrenos⁵

No encerramento do período de três meses findo em 31 de março de 2024 (1T24), o banco de terrenos tinha potencial de desenvolvimento de aproximadamente 186 mil unidades e VGV de R\$ 37,3 bilhões, volume que favorece a execução do planejamento de médio e longo prazo da Devedora. Contando com terrenos prontos para desenvolvimento e posicionados nos mercados corretos, parte relevante do *landbank* foi adquirida em períodos de condição favorável.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos, ao final do 1T24, foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 84% do pagamento se dará via permuta, o que reduz o impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.



Fonte: Devedora.

Destaques Financeiros

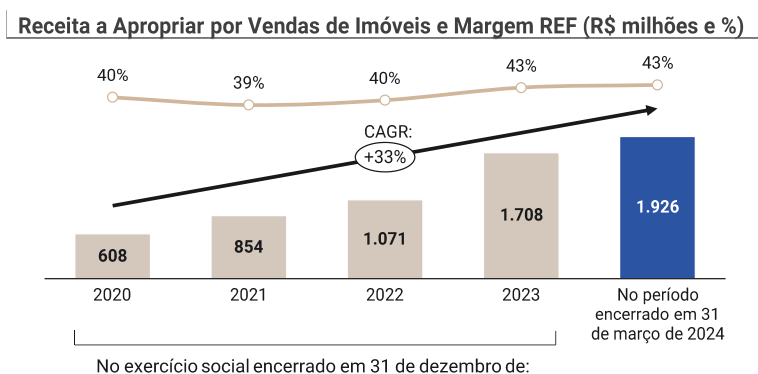
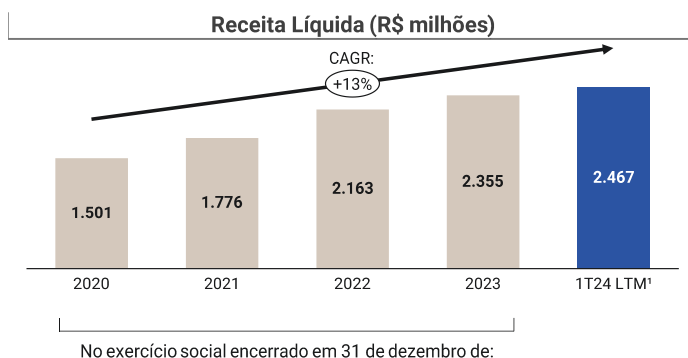
⁴ Refere-se ao Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades disponíveis para venda em determinado período, isto é, o valor que se espera obter com a venda dessas unidades.

⁵ Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de geração de VGV futuro dos mesmos.

A Direcional apresentou, em 09 de maio de 2024, as Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024. Foram fatores de destaque:

- Receita líquida de R\$ 669,4 milhões no período de três meses findo em 31 de março de 2024 (um crescimento de 20% em relação ao mesmo período de 2023).
- Margem bruta ajustada⁶ de 37,3% no período de três meses findo em 31 de março de 2024.
- EBITDA Ajustado⁷ de R\$ 183,6 milhões no período de três meses findo em 31 de março de 2024 (um crescimento de 52% em relação ao mesmo período de 2023).
- Lucro líquido⁸ de R\$ 150,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2024 (um crescimento de 156% em relação ao mesmo período de 2023).
- Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE)⁹ de 24% considerando o período de doze meses encerrado em 31 de março de 2024 (1T24 LTM).

Os gráficos abaixo evidenciam a evolução da receita líquida, da receita a apropriar por vendas de imóveis, do lucro bruto ajustado¹⁰ e da margem bruta ajustada da Devedora. Os números corroboram o crescimento robusto e consistente combinado com lucratividade e retorno crescentes, com destaque para a resiliência da margem bruta, uma vez que o modelo de construção eficiente oferece suporte à rentabilidade sustentável durante todo o ciclo.



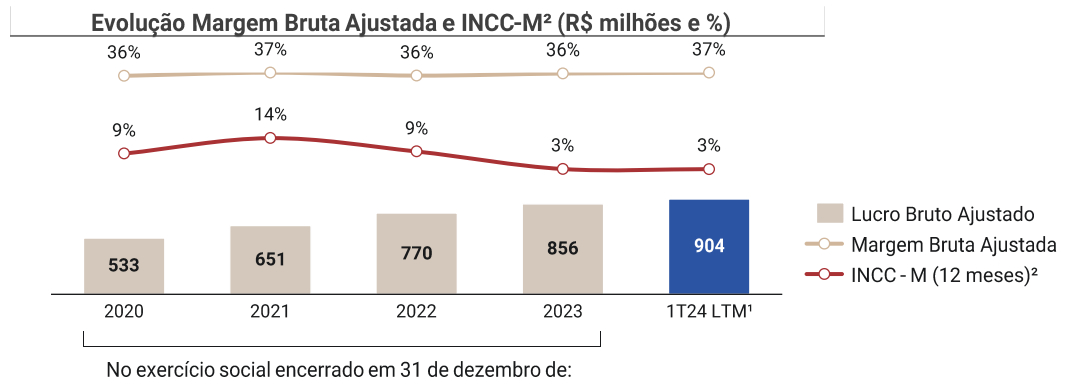
⁶ Refere-se ao lucro bruto do período de três meses findo em 31 de março de 2024, ajustado pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos), dividido pela receita líquida no mesmo período.

⁷ O EBITDA Ajustado da Devedora corresponde ao resultado líquido do período de três meses findo em 31 de março de 2024 ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social, pelos custos e despesas com depreciação e amortização e pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos). O EBITDA Ajustado não é uma medida contábil definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representa o fluxo de caixa para o período apresentado e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção "Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora".

⁸ Refere-se ao resultado líquido atribuível aos acionistas da Devedora no período de três meses findo em 31 de março de 2024.

⁹ Refere-se ao lucro líquido atribuível aos acionistas da Devedora do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somado ao lucro líquido do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraído do lucro líquido do período de três meses findo em 31 de março de 2023 (para que se tenha uma referência de período de 12 meses) dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido em 31 de março de 2024 e o patrimônio líquido em 31 de março de 2023.

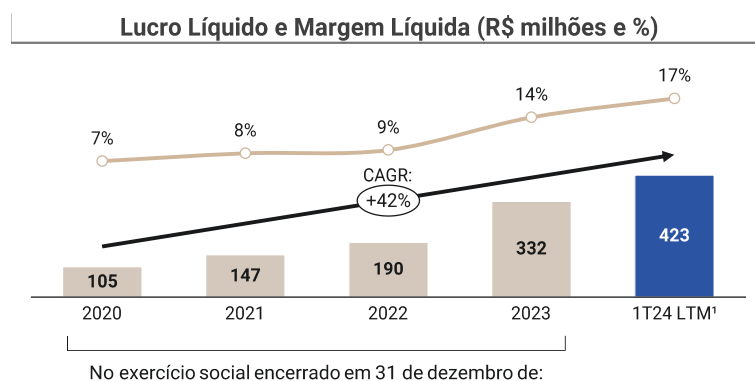
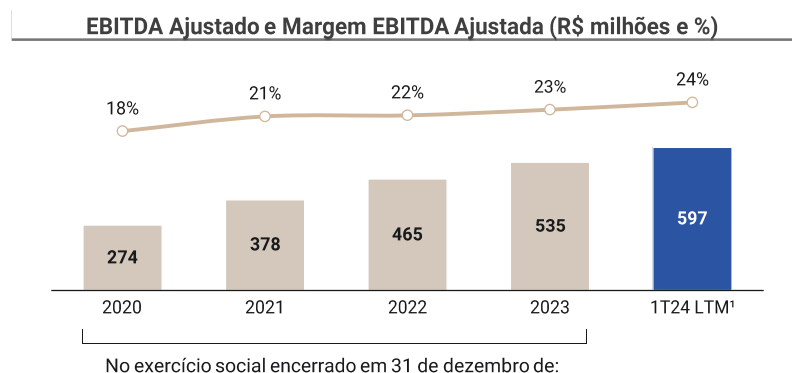
¹⁰ Corresponde ao lucro bruto do período somado aos juros capitalizados (encargos financeiros capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis). O Lucro Bruto Ajustado não é medida de lucratividade reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não é medida alternativa aos resultados para os períodos/exercícios. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção "Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora".



Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2024 (1T24).

Notas: (1) 1T24 LTM refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2023; (2) INCC-M: Índice Nacional de Custo da Construção – Mercado.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução do EBITDA Ajustado¹¹ da Devedora, além da Margem EBITDA Ajustada, do Lucro Líquido¹², da Margem Líquida e do ROE¹³:

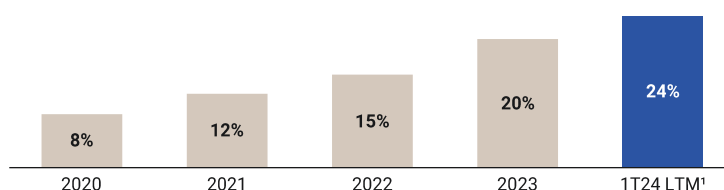


¹¹ EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda. A Margem EBITDA Ajustada consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida. O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representam fluxo de caixa para o período apresentado e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido e a margem líquida, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”.

¹² O lucro líquido refere-se ao resultado líquido atribuível aos acionistas da Devedora. A margem líquida consiste no lucro líquido (atribuível aos acionistas de Devedora) dividido pela receita líquida.

¹³ Corresponde ao lucro líquido (atribuível aos acionistas de Devedora) do período/exercício dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período/exercício e o patrimônio líquido no início do período/exercício.

ROE - Retorno sobre o Patrimônio Líquido (%)



Nota: (1) Utiliza informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2024 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2023 (para que se tenha uma referência de período de 12 meses) dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período e o patrimônio líquido no início do período.

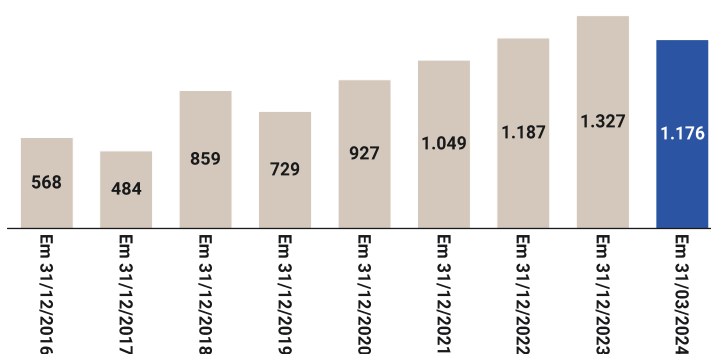
Estrutura de Capital

Em 31 de março de 2024, o saldo dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$ 1,3 bilhão, enquanto o saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras totalizava R\$ 1,2 bilhão.

Dessa maneira, considerando o saldo líquido de R\$ 73,8 mil de derivativos a receber, a Dívida Líquida¹⁴ da Devedora era de R\$ 66,1 milhões em 31 de março de 2024. Com isso, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida (Caixa Líquido) em relação ao patrimônio líquido consolidado, calculado conforme estipulado na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”, foi de 2,9% em 31 de março de 2024. Cabe ressaltar, ainda, que, na referida data, 80,6% do saldo dos empréstimos e financiamentos estava no passivo não circulante, com prazo médio ponderado de vencimento de 52 meses. Esse perfil de estrutura de capital mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

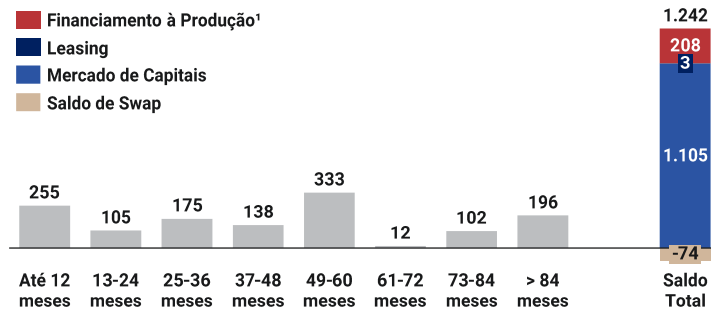
Abaixo estão evidenciados a evolução do saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Devedora, bem como o cronograma de amortização da dívida e a evolução do índice de alavancagem da Devedora, dado pela Dívida Líquida (Caixa Líquido) sobre o patrimônio líquido, constituindo uma estrutura de capital responsável, conservadora e bem equilibrada.

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)

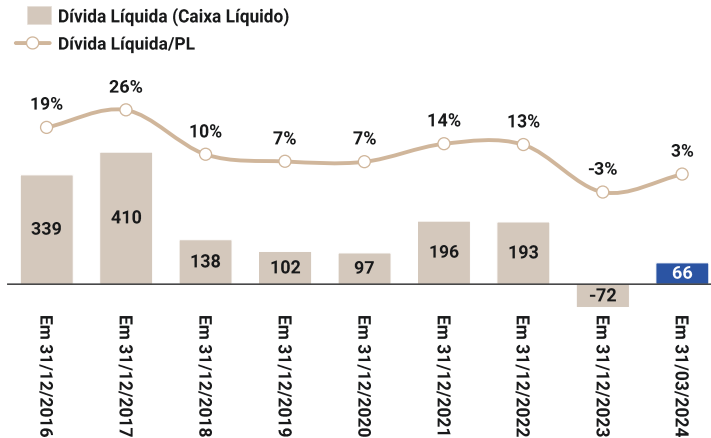


¹⁴ Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras somado ou deduzido do saldo líquido de derivativos a receber e derivativos a pagar. A Dívida Líquida (Caixa Líquido) não é medida de desempenho, liquidez ou endividamento reconhecida pelo BR GAAP nem pelas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida (Caixa Líquido) de forma distinta ao calculado pela Devedora, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”.

Cronograma de Amortização da Dívida em 31/03/2024 (R\$ milhões)



Dívida Líquida e Índice de Alavancagem (R\$ milhões e %)



Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para o exercício/ período indicado.

Nota: (1) Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE").

Informações financeiras selecionadas da Devedora

Medidas não contábeis

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é calculado como o Lucro Bruto somado aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada consiste no Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucratividade reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não são medidas alternativas aos resultados para os períodos/exercícios apresentados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Devedora.

	Período de três meses findo em 31 de março de		Exercício social findo em 31 de dezembro de			
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2023	2022	2021	2020
(A) Lucro Bruto	241	198	805	734	630	513
(B) (+) Juros Capitalizados	9	5	51	36	21	20
(C) Lucro Bruto Ajustado (A+B)	250	202	856	770	651	533

	Período de três meses findo em 31 de março de		Exercício social findo em 31 de dezembro de			
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2023	2022	2021	2020
(D) Receita Líquida	669	557	2.355	2.163	1.776	1.501
(E) Margem Bruta Ajustada (%) (C/D)	37%	36%	36%	36%	37%	36%

EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (do inglês *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), sigla para denominar o LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 e em conformidade com o Ofício Circular Anual CVM/SEP 2023, de 28 de fevereiro de 2023, e consiste no resultado líquido do período/exercício acrescido pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido acima, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda.

A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

	Período de três meses findo em 31 de março de		Exercício social findo em 31 de dezembro de			
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2023	2022	2021	2020
(A) Resultado líquido do período/exercício ¹	169	72	387	256	194	141
(B) (+) Resultado Financeiro	-23	19	-14	74	77	40
(C) (+) Imposto de Renda e Contribuição Social	12	11	50	46	36	31
(D) (+) Depreciação e Amortização	16	14	61	53	51	41
(E) EBITDA (A+B+C+D)	174	116	483	429	357	254
(F) (+) Juros Capitalizados ²	9	5	51	36	21	20
(G) EBITDA Ajustado (E+F)	184	121	535	465	378	274
(H) Receita Líquida	669	557	2.355	2.163	1.776	1.501
(I) Margem EBITDA (%) (E/H)	26%	21%	21%	20%	20%	17%
(J) Margem EBITDA Ajustado (%) (G/H)	27%	22%	23%	22%	21%	18%

Notas: (1) O resultado líquido do período/exercício contempla o resultado contábil atribuível à Direcional Engenharia S/A e aos participantes não controladores em SPEs e SCPs, conforme demonstrações financeiras e/ou informações contábeis intermediárias da Companhia; (2) Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos) quando da venda dos imóveis.

Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Índice de Alavancagem

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras somado ou deduzido do saldo líquido de derivativos a receber e derivativos a pagar.

O Índice de Alavancagem corresponde à divisão da Dívida Líquida (Caixa Líquido), conforme definida acima, pelo patrimônio líquido nas mesmas datas.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o Índice de Alavancagem não são medidas de desempenho, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e, conseqüentemente, o Índice de Alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de:			
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2022	2021	2020
(A) Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)	1.316	1.323	1.390	1.241	1.031
(B) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(1.176)	(1.327)	(1.187)	(1.049)	(927)
(C) Derivativos a receber (pagar)	74	68	9	(4)	7
(D) Dívida Líquida (Caixa Líquido) (A+B-C)	66	(72)	194	196	97
(E) Patrimônio Líquido consolidado	2.271	2.111	1.450	1.434	1.331
(F) Índice de Alavancagem (D/E)	3%	(3%)	13%	14%	7%

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) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (ii) 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.

“Banco Central do Brasil”	Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 1964.
“Controlada”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controle”	Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“CRI em Circulação”	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI.
“Data de Integralização”	Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.
“Despesas”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Diretor Financeiro”	Significa o Diretor Financeiro da Devedora.
“Documentos Comprobatórios do Lastro”	São os documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures.
“Documentos da Operação”	Significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) os Prospectos; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (xi) as intenções de investimento da Oferta; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e (xiii) quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.

“Lâmina” ou “Lâmina da Oferta”	Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.
“Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE”	Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor.
“Operação de Securitização”	Significa a operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
“Período de Ausência da Taxa DI”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.12(i) do Termo de Securitização.
“Período de Ausência do IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 do Termo de Securitização.
“Pessoa Vinculada”	Significam os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, desde que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (i) na primeira Data de Integralização ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI.

“Relatório Semestral”	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3(a) do Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Taxa Substitutiva do CDI”	Significa novo parâmetro da remuneração das Debêntures 1ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures 1ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série, conforme prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Taxa Substitutiva do IPCA”	Significa novo parâmetro da atualização monetária das Debêntures 2ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série, conforme prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Titulares de CRI”	Significam os titulares dos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	Ata da Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 30 de setembro de 2022
ANEXO II	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 28 de junho de 2024
ANEXO III	Estatuto Social da Emissora
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora
ANEXO V	Termo de Securitização
ANEXO VI	Escritura de Emissão
ANEXO VII	Escritura de Emissão de CCI
ANEXO VIII	Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)
ANEXO IX	Súmula de Classificação de Risco
ANEXO X	Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ata da Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 30 de setembro de 2022

(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> e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

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

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 28 de junho de 2024

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 28 DE JUNHO DE 2024**

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 28 dias do mês de junho de 2024, às 09 horas, na sede operacional da **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A** ("Companhia"), na Rua dos Otoni, nº 177, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-270.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, tendo-se verificado quórum de instalação e aprovação, e dispensando-se, portanto, a convocação.

3. MESA: Presidente: Ricardo Valadares Gontijo.
Secretário: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) autorização para a emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) emissão da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (Duas) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a True Securitizadora S.A. ("Securitizadora" ou "Debenturista"), na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão"); (ii) autorização à Companhia para participação, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures, em operação de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, conforme previsto na Resolução CVM 160, podendo nesse caso chegar a até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que os CRI são lastreados nos créditos imobiliários oriundos das Debêntures ("Oferta"); e (iii) autorização à Diretoria da Companhia ou seus procuradores devidamente constituídos para praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à consecução e realização da Emissão e da Oferta previstas acima.

5. DELIBERAÇÕES: As deliberações foram tomadas pela unanimidade dos conselheiros presentes:

5.1. Autorizar, nos termos do §1º do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e da alínea "t" do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, que conterá as seguintes e principais características:

(i) **Vinculação à emissão dos CRI.** As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da operação de

securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, a ser celebrado 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/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente). As Debêntures serão vinculadas aos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM 60 e do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118.

(ii) **Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures (“Valor Nominal Unitário”).

(iii) **Quantidade.** Serão emitidas 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) Debêntures, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série (conforme definido abaixo) e/ou da 2ª Série (conforme definido abaixo) em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme previsto no item (vi) abaixo, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme definido abaixo). A quantidade final de Debêntures a ser emitida e a sua alocação em cada Série (conforme definido abaixo) serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sem (a) necessidade de aprovação da Debenturista e das demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Companhia ou (c) aprovação em assembleia especial de titulares de CRI. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI) o Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo) e a quantidade das Debêntures, previstas no item (iv) abaixo e neste item (iii), respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Montante Mínimo”). Para fins desta ata, (a) “Opção de Lote Adicional” significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Companhia e do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, totalizando até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, e (b) “Procedimento de Bookbuilding” significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo

Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” expedidas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), vigentes desde 1º de fevereiro de 2024, a ser realizado a partir da data de divulgação do aviso ao mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures (conforme definido abaixo) aplicável a cada Série das Debêntures, observada a Taxa Teto Debêntures (conforme definido abaixo) de cada Série; (ii) do número de séries de CRI, e, conseqüentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo.

(iv) **Valor Total da Emissão de Debêntures.** O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (“Valor Total da Emissão”). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sendo que as partes serão autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Companhia, ou (c) aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

(v) **Data de Emissão.** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”).

(vi) **Número de Séries.** A Emissão, em classe única, será realizada em até 2 (duas) séries (sendo a 1ª série denominada “1ª Série” e a 2ª série denominada “2ª Série”, e, em conjunto e indistintamente, “Séries”), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Debêntures a serem alocadas como debêntures da primeira série (“Debêntures 1ª Série”) e/ou como debêntures da segunda série (“Debêntures 2ª Série”), serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures prevista no item (iii) 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 (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sendo certo que as partes serão autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Debenturista e das demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Companhia, ou (c) aprovação em assembleia

especial de titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na Série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

(vii) **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se em data a ser prevista na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série") e o prazo das Debêntures 2ª Série será de 2.555 (dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se em data a ser prevista na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série").

(viii) **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

(ix) **Colocação.** As Debêntures serão objeto de distribuição privada, sem (a) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (b) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

(x) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Debêntures serão integralmente subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão, e serão integralizadas, mediante o cumprimento das condições precedentes descritas no boletim de subscrição das Debêntures, nas respectivas datas de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Escritura de Emissão. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série") ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série (conforme definido abaixo), conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Escritura de Emissão.

(xi) **Conversibilidade.** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(xii) **Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, 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

Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures.

(xiii) **Atualização Monetária das Debêntures.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.

(xiv) **Remuneração das Debêntures 1ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Debêntures 1ª Série” e “Remuneração das Debêntures 1ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(xv) **Remuneração das Debêntures 2ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures 1ª Série, “Taxa Teto Debêntures”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “Remuneração das Debêntures”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(xvi) **Pagamento da Remuneração das Debêntures.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos

conforme as datas constantes do Anexo IV e do Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

(xvii) **Amortização das Debêntures.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais a serem previstos na tabela de amortização constante da Escritura de Emissão.

(xviii) **Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa.** Será vedada a aquisição antecipada facultativa e a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

(xix) **Resgate Antecipado Facultativo Total.** Exclusivamente caso (i) os tributos de responsabilidade da Companhia mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Companhia venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo").

(xx) **Resgate Antecipado Obrigatório.** A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração/ocorrência de (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI (conforme definido na Escritura de Emissão) conforme previsto na Escritura de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate da 1ª Série; (iii) não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série conforme previsto na Escritura de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate da 2ª Série; (iv) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (v) requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Companhia, que não tenha sido objeto de prévia aprovação da Debenturista e, por consequência, dos titulares de CRI, nos termos do artigo 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata ("Resgate Antecipado Obrigatório" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, "Resgate Antecipado"). Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures, mas tão somente o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures de ambas as Séries, exceto no caso previsto nos itens (ii) e (iii) acima, caso em que será admitido o Resgate Antecipado apenas de determinada Série, mas não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures da respectiva Série. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas. Por ocasião de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão.

(xxi) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais Séries das Debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma Série) ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"). Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial com relação às Debêntures de uma mesma Série, respeitado o disposto abaixo. As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures de uma mesma Série, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

(xxii) Destinação dos Recursos. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Companhia, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas (conforme definido na Escritura de Emissão), para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Companhia e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo I à Escritura de Emissão ("Empreendimentos Imobiliários"), devendo a Companhia transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão.

(xxiii) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

(xxiv) Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão, e observados, quando expressamente indicados na Escritura de Emissão, os respectivos prazos de cura. Na ocorrência do

vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Companhia, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Companhia efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Companhia receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados neste item serão devidos pela Companhia no prazo acima previsto, podendo a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

(xxv) Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão) necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) das respectivas datas de pagamento previstas no Anexo IV e no Anexo V à Escritura de Emissão.

(xxvi) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, conforme o caso, calculada pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(xxvii) Garantias. As Debêntures não contarão com qualquer garantia.

(xxviii) Demais condições. Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

5.2. Autorizar a participação da Companhia na Oferta, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures, os quais servirão de lastro para os CRI.

5.3. Autorizar a Diretoria da Companhia ou seus procuradores devidamente constituídos a praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à consecução e realização da Emissão e da Oferta previstas acima, inclusive no que tange à (i) assunção das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures, da Oferta e celebração de todos os documentos a ela relacionados, inclusive eventuais aditamentos a tais documentos, incluindo, mas não se limitando, o aditamento necessário para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Oferta, incluindo a contratação de instituição financeira

integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediar a Oferta e os demais prestadores de serviços necessários para a Emissão e a Oferta (tais como agente fiduciário, escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e B3), bem como assinatura de quaisquer documentos necessários à consecução deste item (ii).

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que foi lida e aprovada por todos.

7. ASSINATURAS: MESA: Presidente: Ricardo Valadares Gontijo. **Secretário:** Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo. **CONSELHEIROS:** Ricardo Valadares Gontijo, Alberto Fernandes, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Christian Caradonna Keleti, Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, e Sylvio Klein Trompowsky Heck.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Belo Horizonte, 28 de junho de 2024.

MESA:

RICARDO RIBEIRO
VALADARES
GONTIJO:05084399656

Assinado de forma digital por RICARDO
RIBEIRO VALADARES GONTIJO:05084399656
Dados: 2024.06.28 15:11:59 -03'00'

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo
Secretário

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Estatuto Social da Emissora

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

30 04 24

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
0.609.248/24-8



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
033407353-7



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração do Código de Atividade Econômica/ Objeto Social; Consolidação da Matriz;				JUCESP	
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal		
LOGRADOURO Avenida Santo Amaro		NÚMERO 48	COMPLEMENTO 2º-CJ.21 E 22	CEP 04506-000	★ 2 5 ABR 2024
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE 3530044495-7			PRYTC
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA			VALORES RECOLHIDOS		SEQ. DOC.
NOME: ANDREIA GASCON / RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS (Procurador)			DARE: R\$ 537,47		1 / 1
ASSINATURA: DATA: 22/04/2024			DARF: R\$,00		

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 7 ★ 2 5 ABR 2024 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 4308(205268)	CARIMBO ANÁLISE

ANEXOS: ☒ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☒ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

OBSERVAÇÕES:

JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registroimoveis.sp.gov.br/validar/3NN3P-RMXMC-KBCP9-UPBF7.



30 04 2007

- Gerência de Guarda e Distribuição
- () Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
 - (x) Verificação de Ficha Cadastral
 - () Verificação de Aponhecimento na Ficha Cadastral
 - () MEI sem Cadastro
 - () MEI com Cadastro
 - () Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
 - () Vide Protocolo

5:45m



DUCESP 30.04.2014 MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3NN3P-RMXMQ-KBCP9-UPBF7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Andreia Gascon (CPF 149.209.418-89)

Rodrigo Vinícius dos Santos (CPF 320.119.888-96)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3NN3P-RMXMQ-KBCP9-UPBF7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

COLO

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 16 de Agosto de 2023, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Av. Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade e Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, conforme art. 124, § 4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("LSA").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arley Custódio Fonseca e secretariados por Sra. Andreia Gascon.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a (i) alterar a redação do inciso "i" do art. 3º do Estatuto Social da Companhia; (ii) inclusão do inciso "xi" no art. 3º do Estatuto Social da Companhia; (iii) renumeração do atual inciso "x", do art. 3º do Estatuto Social da Companhia; (iv) consolidar o estatuto social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGE, após examinarem e discutirem as matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram:

5.1. A alteração do art. 3º, para alteração da redação do inciso (i) do Estatuto Social da Companhia, para que este passe a constar com a seguinte redação:

"Art. 3º (...)

(i) *aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, 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 lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos");*"

5.2. A alteração do art. 3º, para inclusão da redação do inciso (xi) do Estatuto Social da Companhia, para que este passe a constar com a seguinte redação:

"Art. 3º (...)

(xi) *a aquisição, alienação ou cessão de créditos oriundos de operações*



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil, companhias hipotecárias, associações de poupança e empréstimo e pela Caixa Econômica Federal."

5.3. A renumeração do inciso (xi), do art. 3º do Estatuto Social da Companhia para que este passe a ser o inciso (xii), que passará a ter a seguinte redação:

"Art. 3º (...)

(xii) a participação em outras sociedades."

Em decorrência das deliberações acima, a administração da Companhia providenciará todos os atos, publicações e registros necessários, conforme previsto na legislação vigente, e todas as demais medidas que se fizerem necessárias para implementação das deliberações aprovadas.

5.4. Foi aprovada a consolidação do Estatuto Social na forma prevista do "Anexo A" da presente ata, de modo a contemplar as alterações indicadas nos itens acima.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, os Acionistas aprovaram a lavratura da presente ata em forma sumária que foi lida e assinada por todos, ficando autorizada a sua publicação em forma de extrato sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130 § 2º da LSA.

São Paulo, 15 de agosto de 2023

Arley Fonseca Custódio
Presidente da Mesa

Andreia Gascon
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



192.891/24-8



JUCESP



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA

TRUE SECURITIZADORA S.A

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A TRUE SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76") e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução 60").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.506-000, podendo por deliberação da Diretoria, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

(i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, 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 lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos");

(ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca e Andreia Gascon.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código B2C3-671F-EC64-AFFB.



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior;

(iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados;

(iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;

(v) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;

(vi) a emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;

(vii) a prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;

(viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos;

(ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos;

(x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais;

(xi) a aquisição, alienação ou cessão de créditos oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil, companhias hipotecárias, associações de poupança e empréstimo e pela Caixa Econômica Federal;



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

(xii) a participação em outras sociedades.

Parágrafo Único. A realização do objeto social, quando envolver colocação em países estrangeiros, deverá obedecer às leis vigentes e do país em que forem colocados.

**CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas.

**CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS**

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, por outro membro do conselho ou por qualquer Diretor da Companhia presente. Caberá ao presidente da assembleia geral escolher o secretário da mesa, o qual poderá ou não ser acionista da Companhia.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. Exceto quando houver quórum maior de aprovação, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos conferidos pelas ações com direito a voto dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

**CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA**

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados em livro próprio e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Os administradores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 2º. A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral no montante global ou individual, incluindo benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Quando aprovado um montante global, caberá ao Conselho de Administração a sua distribuição.

**SEÇÃO I
Conselho de Administração**

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas por um secretário, a pedido do Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico ou telegrama, com o local, data e horário, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de debêntures oriundas de operações de securitização, bem como outros títulos de securitização que por lei específica exijam um ato societário específico;
- (k) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

**SEÇÃO II
Diretoria**

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 01 (um) e, no máximo, 07 (sete) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance; 01 (um)

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Operação e 01 (um) Diretor Comercial. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de securitização poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidades de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e ao Diretor de Securitização da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão;



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) convocar e presidir as reuniões de diretoria;
- (d) substituir o Diretor de Securitização, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18. Compete ao Diretor Securitização:

- (a) representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais;
- (b) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais;
- (c) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
- (d) administrar a política de relacionamento com investidores; e
- (e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com os atuais e novos investidores, ofertando e negociando os títulos de securitização demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) cumprir com as todas as normas de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, de prestação de informações sobre os produtos, serviços e operações e riscos envolvidos com relação a cada investimento a ser realizado;
- (c) cumprir com todas as normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
- (d) cumprir com todas as obrigações, normas e procedimentos da CVM sobre a intermediação de operações realizadas com valores mobiliários, incluindo normas de: (i) cadastro de clientes, (ii) conduta, (iii) pagamento e recebimento de valores; e



NIRE 35.300.444.957

(e) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos valores mobiliários.

(a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;

- (b) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance;
- (c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;
- (d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
1. (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia.

(a) propor e implementar a estrutura e o modelo dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

- (b) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para as emissões da Companhia;
- (c) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões da Companhia, das auditorias a serem realizadas, quando aplicável;
- (d) praticar os demais atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;
- (e) acompanhar os títulos de securitização emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e
- (f) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Artigo19-C – Compete ao Diretor de Operação da Companhia, entre outras atividades:

- (a) elaborar planejamento estratégico operacional e financeiro, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
- (b) monitorar e direcionar as operações financeiras com foco no resultado da Companhia;
- (c) administrar o patrimônio separado de cada um dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados até o seu vencimento;
- (d) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo19-D – Compete ao Diretor Comercial da Companhia, entre outras atividades:

- (a) elaborar planejamento estratégico comercial, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
- (b) monitorar e direcionar as atividades comerciais da Companhia, implementando as ações necessárias ao desenvolvimento estratégico comercial;
- (c) avaliar o desenvolvimento das atividades comerciais, bem como potenciais novos negócios para atender ao plano estratégico e de desenvolvimento da Companhia;
- (d) realizar as demais atividades a eles estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia a dia da Companhia.

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
- (b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
- (c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador;

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

(d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's, CRI's, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca e Andreia Gascon.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código B2C3-671F-EC64-AFFB.



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

**CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL**

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

**CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 26. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca e Andreia Gascon.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B2C3-671F-EC64-AFFB.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2023**

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

**CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO**

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

**CAPÍTULO VIII
FORO**

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

~~*~*

Este documento foi assinado digitalmente por Arley Custodio Fonseca e Andreia Gascon.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código B2C3-671F-EC64-AFFB.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B2C3-671F-EC64-AFFB> 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: B2C3-671F-EC64-AFFB



Hash do Documento

023BC2583FF0BADA82BB42FDB7A3B45FF425FC9D31381577544D44FA8D1AF749

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/08/2023 é(são) :

☒ Arley Custodio Fonseca - 307.140.588-07 em 17/08/2023 14:51

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Andreia Gascon - 149.209.418-89 em 16/08/2023 14:47 UTC-

03:00

Tipo: Certificado Digital



OAB/SP
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

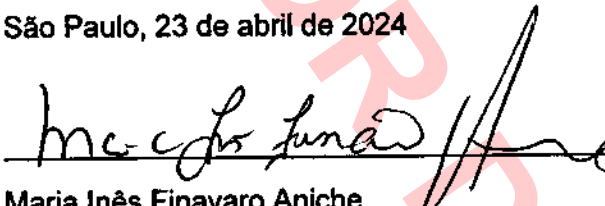
Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

TRUE SECURITIZADORA S.A.

PROCURAÇÃO - 4 PÁGINAS

São Paulo, 23 de abril de 2024


Maria Inês Finavaro Aniche



Declaração

Eu, ANDREIA GASCON, portador da Cédula de Identidade nº 22.444.399-0, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 149.209.418-89, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro 48, 2º-CJ.21 E 22, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ANDREIA GASCON

RG: 22.444.399-0

TRUE SECURITIZADORA S.A.



DUCESP
30 04 24
MANIFESTO DE
ASSINATURAS



Código de validação: L8YUG-AL5FM-AUJH2-PZWDV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Andreia Gascon (CPF 149.209.418-89)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L8YUG-AL5FM-AUJH2-PZWDV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

2º TABELIÃO DE NOTAS...

COMARCA DE SÃO PAULO - SP.
ANDERSON HENRIQUE TEDEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



**CARTÓRIO
PAULISTA**
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

1º Traslado do Livro nº 3541 - Fls 27/30

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: TRUE SECURITIZADORA S/A.

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, aos DOZE dias do mês de JULHO do ano de DOIS MIL E VINTE E TRÊS (12/07/2023), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, em VIDEOCONFERÊNCIA, nos termos do Provimento número 100, de 26 de maio de 2020, do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, Jessica Firmino de Sousa Marreiro, escrevente do 2º Tabelião de Notas, compareceu como **OUTORGANTE: TRUE SECURITIZADORA S.A.**, com sede nesta capital, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob o NIRE nº 35.30.044.495-7, com seu estatuto social consolidado na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09/01/2023, registrada na referida junta comercial, sob nº 027.094/23-6, em sessão de 20/01/2023, a qual fica arquivada nestas notas juntamente com a ficha cadastral completa, emitida pela referida junta comercial aos 23/06/2023, neste ato, representada nos termos do artigo 21, e parágrafo 1º, de seu estatuto social, por seu Diretor Presidente: **ARLEY CUSTÓDIO FONSECA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 307.140.588-07, residente e domiciliado nesta capital, com endereço comercial na sede da Outorgante, eleito nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 13/10/2022, devidamente registrada na JUCESP sob nº 629.441/22-4, em sessão de 20/10/2022, o qual declara sob as penas da Lei que a consolidação acima mencionada é a última. O presente reconhecido como o próprio de que trato, pelo exame dos documentos apresentados e acima mencionados, do que dou fé. Os documentos acima mencionados estão arquivados sob o protocolo 261.433. Então, pela **OUTORGANTE**, na forma como vem representada me foi dito que, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui seus bastantes **PROCURADORES**: 1) **FERNANDO CESAR BRASILEIRO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 082.354.358-70; 2) **THATIANE AZENHA MACHADO**, brasileira, casada, supervisora, portadora da cédula de identidade RG nº 37.431.338-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 401.528.628-62; 3) **ANDREIA GASCON**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 154.781, portadora da cédula de identidade RG nº 22.444.399-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 149.209.418-89; 4) **FABIANA FERREIRA DOS SANTOS**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 361.622, portadora da cédula de identidade RG nº 44.445.299-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 338.090.828-21; 5) **RODRIGO RAINERI FLORIANO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 47.618.426-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 402.384.088-25; 6) **PAULA CAPRETO MARINS**, brasileira, casada, gestora de RH, portadora da cédula de identidade RG nº 18.915.749 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 163.461.528-07; 7) **RODRIGO BRAGATTO MOURA**, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 13.124.460-48-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 035.428.795-84; 8) **THAIS COSTA PONCE**, solteira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 48.712.498-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 409.837.888-47; 9) **MARCELO TEIXEIRA MENNITI**, casado, advogado inscrito na OAB/SP 249.860, portador da cédula de identidade RG nº 23.828.928 SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 283.950.948-25; 10) **ADRIANA SOLANO**, solteira, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 21.116.370-SSP/SP, inscrita no CPF/ME nº 147.386.678-23; 11) **LETICIA APARECIDA**

2º TABELÃO DE NOTAS...

COMARCA DE SÃO PAULO - SP.
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELÃO



**CARTÓRIO
PAULISTA**
2º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OLIVEIRA SANTOS, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 406.664, portadora da cédula de identidade RG nº 37.492.375-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME nº 328.596.848-67; e, **12) RODRIGO HENRIQUE BOTANI**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP nº 252.680, portador da cédula de identidade RG nº 29.522.998-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 224.171.888-21, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço comercial na sede da Outorgante. Aos quais confere poderes específicos para, agindo o Outorgado delineado no item "(1)" acima isoladamente, e os Outorgados descritos nos itens "(2)" a "(12)" acima sempre em conjunto com 01 (um) dos Diretores da Outorgante, quais sejam: (i) Sra. **ANDRESSA BRAZ DE SOUZA SPINELLI**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.346.493-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 355.247 558-38; (ii) Sra. **KARINE SIMONE BINCOLETTI**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 33.317.575-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 350.460.308-96; e (iii) Sr. **RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 35.018.142-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 320.119.888-96, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da Outorgante, sempre observando as vedações contidas em seu estatuto social, podendo praticar os seguintes atos: (a) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, dar e receber recibo ou quitação, assinar contratos bancários em geral, inclusive contratos de câmbio e derivativos, assinar convênios e serviços, incluir, alterar e excluir usuários nos canais de internet, emitir, endossar, assinar, aceitar, descontar e caucionar cheques ou quaisquer títulos de créditos, emitir ordens de pagamento, praticar todos os atos de administração ordinária de interesse da Outorgante, realizar e resgatar aplicações financeiras, bem como prestar garantias reais e fidejussórias, podendo para tanto representa-la junta a qualquer entidade, instituições financeiras, inclusive, mas não se limitando ao Banco Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários, ANBIMA - Associação Brasileira de Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais; (b) efetuar pagamentos bancários entre outras transações bancárias, incluídos; (b.i) boletos bancários depois de continuados e conferidos pela área a qual se vincula; (b.ii) transferência Outorgante envolvendo apenas movimentações entre contas de titulares da própria; (b.iii) tributos apurados por empresa contratada especialmente para esta finalidade e conferidos inteiramente pela área responsável da Outorgante; (c) dar e receber quitação, autorizando, inclusive, a liberação e o cancelamento de garantias imobiliárias, garantias do agronegócio e outras garantias em geral, perante os serviços de Registro de Imóveis competentes, Juntas Comerciais e outros órgãos competentes; (d) formular e assinar todo e qualquer documento, incluindo mas não se limitando a, escrituras públicas, instrumentos particulares e aditamentos, retificações e ratificações, guias, formulários, instrumentos de retrocessão e cessões de direitos ou créditos; (e) representar a Outorgante perante quaisquer repartições públicas e privadas na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo, mas não se limitando a, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Prefeituras Municipais, Secretarias Estaduais da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, Comissão de Valores Mobiliários, B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, ANBIMA; (f) realizar cobranças extrajudiciais de devedores no âmbito das ofertas dos créditos imobiliários ou créditos do agronegócio, inclusive nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podendo praticar todos os atos necessários e referidos na lei supracitada e, ainda, autorizar a venda de imóveis em leilões extrajudiciais, no âmbito das ofertas realizadas, realizar a inclusão de devedores inadimplentes nos órgão de proteção ao crédito, bem como o protesto de título representativo das prestações do saldo devedor junto ao competente cartório de protestos de títulos e documentos; representar, também, a Outorgante na outorga e assinatura de plena, geral e irrevogável quitação; (g) nomear prepostos, outorgando-lhes

2º TABELIÃO DE NOTAS

COMARCA DE SÃO PAULO - SP.
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



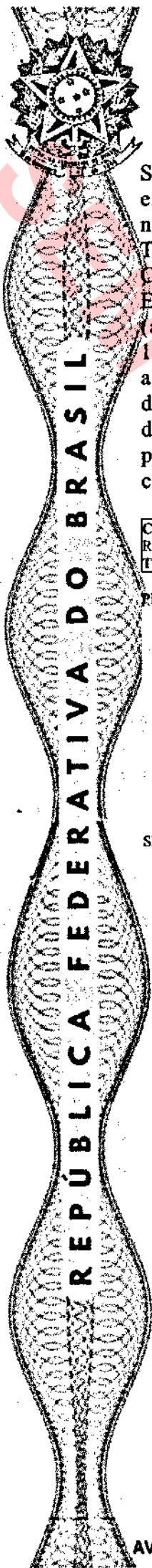
QUALIDADE
TOTAL



CARTÓRIO
PAULISTA
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

amplos poderes, para o foro em geral, plenos e ilimitados, com a cláusula "ad-judicia et extra" para representar a Outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, Judicial ou Extrajudicialmente, além dos poderes especiais para confessar, desistir, transigir, reconhecer a procedência do pedido, firmar compromisso ou acordo, receber e dar quitação, receber citações, inclusive iniciais, intimações, recorrer, admitir litisconsortes, prestar depoimentos e esclarecimentos, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendendo-as nas contrárias; (h) representá-la na implementação e formalização dos atos relativos aos seus negócios sociais, compreendendo 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, a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários: a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), e Certificados de Recebíveis (CR), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários, a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e outras disposições legais aplicáveis à realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, bem como a aquisição, cessão e transferência de quaisquer títulos de crédito, títulos cambiais, títulos de renda fixa e variável, cédulas, derivativos, cotas de fundos e valores mobiliários, inclusive os vinculados ao mercado imobiliário e ao agronegócio, negociação de créditos imobiliários, créditos do agronegócio, podendo firmar contratos de aquisição e alienação de créditos, mediante cessão, inclusive mediante endosso de cédulas hipotecárias, imobiliárias e do agronegócio em geral, debentures ou cédulas de crédito com qualquer espécie de garantia, contratos de prestação de serviços de administração de créditos, contratos de cessão fiduciária, contratos de alienação fiduciária, contratos de locação, penhora, agrícola, títulos de crédito, contrato de opção de compra, escrituras de debenture, aquisição e transferência de valores mobiliários, contratos de avaliação de imóveis e de produtos agrícolas, de agenciamento fiduciário, de colocação e distribuição de títulos e de prestação de serviços em geral, contratos de garantia real ou pessoal em geral, contratos de aquisição ou fornecimento de equipamentos, contratos de seguro com cobertura de qualquer natureza, celebrar e assinar as assembleias de Titulares de CRI, CR e/ou CRA, firmar distratos, formular e assinar Termos de Securitização de Créditos, com ou sem regime fiduciário, prometer vender, vender e emitir CRI, CR e/ou CRA, boletins de subscrição, sempre respeitando os limites e vedações do Art. 22 de seu Estatuto Social, enfim, praticar tudo o mais ao completo desempenho do presente mandato. **A PRESENTE PROCURAÇÃO É VÁLIDA PELO PRAZO DE 01 (UM) ANO A CONTAR DESTA DATA, SENDO VEDADO SEU SUBSTABELECIMENTO.** Atendendo ao pedido da **OUTORGANTE**, lavro o presente instrumento, o qual feito, lhes sendo lido, em voz alta e clara, por estar conforme, a outorga, aceita e assina. Os nomes e os dados dos procuradores e os elementos relativos ao objeto do presente instrumento foram fornecidos e conferidos pelo representante da outorgante, que por eles se responsabiliza. Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo **NEGATIVO** o resultado, conforme código(s) hash(s): **TRUE SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DE ÁPICE**



2º TABELIÃO DE NOTAS

COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



QUALIDADE
TOTAL



**CARTÓRIO
PAULISTA**
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

SECURITIZADORA S.A.): 3c8c. 65c1. b4c5. 6584. da7b. b5c2. 6316. c728. e37c. f985. Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 2º Tabelionato de Notas, sob o protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ n. 100/2020. Eu, Jessica Firmino de Sousa Marreiro, escrevente, a escrevi. Eu Raphael Acácio Pereira Matos de Souza, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a) // ARLEY CUSTÓDIO FONSECA Assinado digitalmente em: 12/07/2023 14:02:50. Traslada na data supra. O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por Giselle Olegário da Costa Pinto Anacleto, Substituta do Tabelião, sob a forma de DOCUMENTO ELETRÔNICO, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R\$ 174,27; Ao Estado: R\$ 49,53; A Secretaria da Fazenda: R\$ 33,89; Santa Casa: R\$ 1,74; Ao Registro Civil: R\$ 9,17; Ao Tribunal da Justiça: R\$ 11,96; Ao Município: R\$ 3,72; Ministério Público: R\$ 8,36; TOTAL: R\$ 292,64

PROTOCOLO Nº 272.649



Assinado digitalmente por:
GISELLE OLEGÁRIO DA COSTA PINTO ANACLETO
CPF: 125.915.908-69
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 13/07/2023 10:42:52 -03:00



SELO DIGITAL: 1127221PR000000235772923A - R\$ 292,64



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTÀ COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.609.248/24-8

Relatório da Análise Prévia

- ☒ SUGESTÃO DE DEFERIMENTO por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☒	☐
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☒	☐
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☒	☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐	☐
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐	☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐	☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐	☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	☐	☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	☐	☐
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	☐	☐
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☒	☐

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Alcir Antônio Gomes RG 9.058.307-3

Data: 26/04/2024

JUCESP
DEFERIDO

29/ABR 2024

Nivaldo Cleto
RG 10.779.820-0
Vogal

Ciência Vogais



DUCE SP
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTR O NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM
SPP2430338888

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)
TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
12.130.744/0001-00

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

244 Alteracao de atividades economicas (principal e secundarias)

Número de Controle: SP53131180 - 12130744000100

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

☒ FCPJ

☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO

CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

☒ Responsável

☐ Preposto

NOME
ARLEY CUSTODIO FONSECA

CPF
307.140.588-07

LOCAL E DATA

ASSINATURA (com firma reconhecida)

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA
UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Imprimir

DEFERIDO DBE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/37U7U-C2445-56YXT-JCZBE>.



DUCESP
30 04 24
MANIFESTO DE
ASSINATURAS



Código de validação: 37U7U-C2445-56YXT-JCZBE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Arley Custódio Fonseca (CPF 307.140.588-07)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/37U7U-C2445-56YXT-JCZBE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Estatuto Social da Devedora

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/310.325-5	MGN2416206426	16/05/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
049.058.956-18	TAGIANE GOMIDE GUIMARAES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11710776 em 17/05/2024 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 243103255 - 16/05/2024. Efeitos do registro: 16/05/2024. Autenticação: 6DA88B1B466A475A724843F033F37EC3690D6DE. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/310.325-5 e o código de segurança AcEC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
Companhia Aberta de Capital Autorizado – CVM nº 21.350
CNPJ nº 16.614.075/0001-00
NIRE 31300025837

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2024**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 16 de maio de 2024, às 10:00 horas, de modo exclusivamente digital, nos termos do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”) e do artigo 28, §3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 81”). Conforme o artigo 5º, §3º da Resolução CVM 81, esta Assembleia Geral Extraordinária da Direcional Engenharia S/A, realizada em segunda convocação (“AGE” e “Companhia”, respectivamente) foi considerada como realizada na sede social da Companhia, localizada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270.
- 2. CONVOCAÇÃO E PUBLICAÇÕES:** Edital de segunda convocação publicado, nos termos do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, no jornal “Hoje em Dia”, nos exemplares de (i) 08 de maio de 2024, na página 05, do caderno “Editais”; (ii) 09 de maio de 2024, na página 06, do caderno “Editais”; e (iii) 10 de maio de 2024, na página 04, do caderno “Editais”, em suas versões impressa e digital. O Manual de Participação e Proposta da Administração para esta segunda convocação da AGE (“Manual”) e demais documentos e informações relativas à ordem do dia foram disponibilizados no *website* de Relações com Investidores da Companhia e nos *websites* da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em conformidade com a Resolução CVM 81.
- 3. PRESENCAS:** Presentes, na Assembleia Geral Extraordinária, acionistas representando 61,28% (correspondentes a 106.176.972 ações) do capital social da Companhia com direito a voto, conforme se verifica (i) pelas instruções de voto a distância válidas recebidas por meio da Central Depositária da B3 e do agente escriturador das ações de emissão da Companhia ou pelos boletins de voto a distância recebidos diretamente pela Companhia, nos termos da regulamentação da CVM e (ii) pelas presenças registradas no sistema eletrônico de participação a distância disponibilizado pela Companhia, nos termos do artigo 47, §1º, da Resolução CVM 81. Em razão do quórum verificado, a Presidente deu por instalada a AGE, em segunda convocação.
- 4. MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. **LAURA RIBEIRO HENRIQUES**, indicada pelo presidente do Conselho de Administração da Companhia (“Presidente”), que convidou como Secretária, a Sra. **TAGIANE GOMIDE GUIMARÃES** (“Secretária”).
- 5. ORDEM DO DIA:** (a) Aprovar a atualização da redação do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, de modo a refletir o aumento de capital aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 29 de junho de 2023; (b) Aprovar a alteração do *caput* do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, com a finalidade de aumentar o limite de capital autorizado da Companhia; e (c) Deliberar sobre a atualização e consolidação do Estatuto Social da Companhia, de forma a refletir as alterações acima destacadas, caso aprovadas.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, foi (i) dispensada a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio de boletins de voto a distância, o qual ficou à disposição para consulta dos acionistas presentes consoante o artigo 48, § 4º da Resolução CVM 81; (ii) dispensada a leitura do Edital de Convocação, do Manual e dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta Assembleia; (iii) esclarecido que as declarações de voto, protestos e dissidências porventura apresentados serão numeradas, recebidas e autenticadas pela Secretária da Mesa e ficarão arquivadas na sede da Companhia, nos termos disposto no artigo 130, § 1º da Lei nº 6.404/76; e (iv) aprovada a lavratura desta ata em forma de sumário e sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404/76. Prestados os esclarecimentos preliminares, a Sra. Presidente colocou em votação os itens da Ordem do Dia, tendo sido tomadas pelos acionistas as seguintes deliberações, registrando-se as abstenções e votos



favoráveis e contrários em cada caso:

- 6.1 Aprovar, por maioria dos votos dos acionistas presentes, tendo sido registrados 106.041.857 votos a favor, 101.415 votos contra e 33.700 abstenções, a atualização da redação do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, de modo a refletir o aumento de capital aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 29 de junho de 2023, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 1.181.857.399,00 (um bilhão, cento e oitenta e um milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 173.500.000 (cento e setenta e três milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.”

- 6.2 Aprovar, por maioria dos votos dos acionistas presentes, tendo sido registrados 105.486.965 votos a favor, 690.007 votos contra e nenhuma abstenção, a alteração do *caput* do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, com a finalidade de aumentar o limite de capital autorizado da Companhia, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária.”

- 6.3 Aprovar, por maioria dos votos dos acionistas presentes, tendo sido registrados 105.885.357 votos a favor, 291.615 votos contra e nenhuma abstenção, a atualização e consolidação do Estatuto Social da Companhia, de forma a refletir as alterações acima destacadas, passando o Estatuto Social da Direcional Engenharia S/A a vigorar com a redação constante no **ANEXO I**, que é parte integrante desta ata.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos para lavratura desta ata em forma de sumário. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida, aprovada e assinada digitalmente pela Secretária da Mesa. Os acionistas que participaram da presente Assembleia por meio de boletim de voto a distância ou por meio do sistema eletrônico foram considerados presentes na presente Assembleia e signatários da presente ata. MESA: Laura Ribeiro Henriques – Presidente; Tagiane Gomide Guimarães – Secretária.

ACIONISTAS PRESENTES (PRESENCIALMENTE OU POR MEIO DE PROCURADOR):

1.	THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
2.	ALABAMA TRUST FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
3.	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
4.	AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARKETS EQUITY ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
5.	AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARKETS EQUITY FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
6.	AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EMERGING MARKETS EQUITY ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
7.	AMERICAN CENTURY RETIREMENT DATE TRUST (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
8.	AMERICAN CENTURY WORLD MUTUAL FUNDS, INC. - GLOBAL SMALL CAP FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
9.	AMERICAN CENTURY WORLD MUTUAL FUNDS, INC. - INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
10.	CIBC INTERNATIONAL SMALL COMPANIES FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
11.	COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
12.	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. STB BRAZIL STOCK MOTHER FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)



13.	DNB FUND - BRIGHTER FUTURE (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
14.	DRIEHAUS EMERGING MARKETS FUND, L.P. (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
15.	DRIEHAUS EMERGING MARKETS GROWTH FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
16.	FIDELITY SALEM STREET TRUST: FIDELITY TOTAL INTERNATIONAL INDEX FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
17.	GREATBANC COLLECTIVE INVESTMENT TRUST IV (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
18.	IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
19.	ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
20.	ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
21.	JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
22.	NOMURA FUNDS IRELAND PLC - AMERICAN CENTURY GLOBAL SMALL CAP EQUITY FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
23.	NORGES BANK (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
24.	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
25.	RELiance TRUST INSTITUTIONAL RETIREMENT TRUST SERIES FIFTEEN (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
26.	SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SPARTAN TOTAL INTERNATIONAL INDEX POOL (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
27.	SPDR PORTFOLIO MSCI GLOBAL STOCK MARKET ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
28.	SPDR S&P EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
29.	SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
30.	STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
31.	STATE OF WISCONSIN INVESTMENT BOARD MASTER TRUST (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
32.	STATE STREET GLOBAL ADVISORS TRUST COMPANY INVESTMENT FUNDS FOR TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
33.	STATE STREET GLOBAL ADVISORS TRUST COMPANY INVESTMENT FUNDS FOR TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS - STATE STREET MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP INDEX SECURITIES LENDING FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
34.	STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-U.S. INDEX PORTFOLIO (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
35.	STATE STREET MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP INDEX NON-LENDING COMMON TRUST FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
36.	TEACHERS' RETIREMENT SYSTEM OF THE STATE OF ILLINOIS (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
37.	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE OF BNP PARIBAS BRAZILIAN EQUITY MOTHER FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
38.	THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAGEMENT BOARD (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)



39.	UNIVERSITY OF PITTSBURGH MEDICAL CENTER SYSTEM (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
40.	UPMC HEALTH SYSTEM BASIC RETIREMENT PLAN (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
41.	VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS ALL CAP UCITS ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
42.	VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP UCITS ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
43.	VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS ALL CAP EQUITY INDEX FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
44.	VANGUARD INVESTMENTS FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
45.	VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF VANGUARD INTERNATIONAL EQUITY INDEX FUNDS (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
46.	WILLIAM BLAIR COLLECTIVE INVESTMENT TRUST (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
47.	WILLIAM BLAIR EMERGING MARKETS SMALL CAP GROWTH FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
48.	WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
49.	NATWEST TRUSTEE AND DEPOSITARY SERVICES LIMITED AS TRUSTEE OF ST. JAMES'S PLACE GLOBAL SMALLER COMPANIES UNIT TRUST (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
50.	AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY ETF (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
51.	DRIEHAUS INTERNATIONAL SMALL CAP GROWTH FUND, A SERIES OF DRIEHAUS MUTUAL FUNDS (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
52.	ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
53.	IT NOW IDIV FUNDO DE INDICE (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
54.	IT NOW IGCT FUNDO DE INDICE IS (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
55.	IT NOW SMALL CAPS FUNDO DE INDICE (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
56.	ITAU IBOVESPA ATIVO MASTER FIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
57.	ITAU INDEX ACOES IBRX FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
58.	ITAU PHOENIX ACOES FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
59.	ITAÚ AÇÕES DIVIDENDOS FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
60.	ITAÚ GOVERNANÇA CORPORATIVA AÇÕES FI SUSTENTÁVEL (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
61.	ITAÚ HUNTER TOTAL RETURN FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
62.	ITAÚ IBRX ATIVO MASTER FIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
63.	ITAÚ LONG AND SHORT PLUS MULTIMERCADO FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
64.	ITAÚ MASTER GLOBAL DINÂMICO MM FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
65.	ITAÚ MASTER GLOBAL DINÂMICO ULTRA MULTIMERCADO FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
66.	ITAÚ MASTER MOMENTO AÇÕES FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)



67.	ITAÚ MOMENTO ESG FIA SUSTENTÁVEL (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
68.	ITAÚ MOMENTO II AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
69.	ITAÚ MOMENTO IQ AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
70.	ITAÚ PREVIDÊNCIA IBRX FIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
71.	ITAÚ QUANTAMENTAL GEMS MASTER FIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
72.	ITAÚ SMALL CAP MASTER FIA (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
73.	LONG BIAS AÇÕES FI (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
74.	WM SMALL CAP FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
75.	BNP PARIBAS FUNDS BRAZIL EQUITY (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
76.	BNP PARIBAS FUNDS LATIN AMERICA EQUITY (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
77.	FIDELITY FUNDS LATIN AMERICA FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
78.	FIDELITY ACTIVE STRATEGY SICAV (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)
79.	HEPTAGON FUND ICAV – DRIEHAUS EMERGING MARKETS SUSTAINABLE EQUITY FUND (REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR CHRISTIANO MARQUES DE GODOY)

ACIONISTAS QUE VOTARAM POR MEIO DE VOTO A DISTÂNCIA:

1.	PRUDENTIAL TRUST COMPANY
2.	LAUDUS INTERNATIONAL MARKETSMASER FUND
3.	STATE OF CONNECTICUT ACTING T. ITS TREASURER
4.	THE UNITED NATIONS JOINTS STAFF PENSION FUND
5.	FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND
6.	CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM
7.	ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION
8.	I.A.M. NATIONAL PENSION FUND
9.	INTERNATIONAL MONETARY FUND
10.	UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS
11.	EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU
12.	THE STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO
13.	WILLIAM BLAIR SICAV
14.	DWS LATIN AMERICA EQUITY FUND
15.	VAM FUNDS (LUX) - EMERGING MARKETS GROWTH
16.	ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF
17.	TACAMI FIM PREVIDENCIARIO
18.	NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING
19.	VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF
20.	CLARITAS VALOR FIA
21.	UPS GROUP TRUST
22.	CHANG HWA CO BANK, LTD IN ITS C AS M CUST OF N B FUND
23.	ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF
24.	CLARITAS HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO LP
25.	CLARITAS LONG SHORT MASTER FUNDO INVESTIMENTO MULTIMERCADO
26.	METROPOLITAN WATER RECLAMATION DISTRICT RETIREMENT FUND
27.	CLARITAS INFLACAO INSTITUCIONAL FIM
28.	NGS SUPER
29.	FAROL FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES



30. NFS LIMITED
31. ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF
32. ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FUND-ALLIANZ EM M EQ OPP
33. NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND
34. NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND
35. NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L
36. ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FUND - ALLIANZ BEST STYLES E M E
37. LEGAL GENERAL U. ETF P. LIMITED COMPANY
38. VAM FUNDS (LUX) - INTERNATIONAL OPPORTUNITIES FUND
39. EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND
40. EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND
41. EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B
42. CLARITAS TOTAL RETURN MASTER FIM
43. VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND
44. CLARITAS ADVISORY ICATU PREVIDENCIA FIM
45. AQUARIUS INTERNATIONAL FUND
46. MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2
47. VANGUARD ESG INTERNATIONAL
48. CLARITAS QUANT MASTER FIM
49. TORK MASTER FIA
50. TORK LONG ONLY INSTITUCIONAL MASTER FIA
51. VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T
52. CLARITAS BTG PREVIDENCIA FIM
53. CLARITAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
54. THE SAUDI SECOND INVESTMENT COMPANY
55. CLARITAS LONG BIAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
56. CLARITAS VALOR INSTITUCIONAL II FIA
57. TORK PREV FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES FIFE
58. FRG FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES CLARITAS
59. CLARITAS BRASILPREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
60. VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II
61. CLARITAS LONG BIAS PREV FIFE FIM
62. TORK LONG ONLY MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES
63. CLARITAS XP LONG BIAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO
64. LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT EQUITY GLOBAL
65. CLARITAS XP TOTAL RETURN PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIME
66. FP BRUNEL PENSION PARTNERSHIP ACS - FP BRUNEL SMAL
67. CLARITAS MACRO PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIM
68. DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM
69. CLARITAS INSTITUCIONAL MASTER FIM
70. CLARITAS QUANT MASTER II FIA
71. NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN
72. FUNDO PETROS FOF CLARITAS INSTITUCIONAL FIM
73. AMERICAN CENTURY GLOBAL SMALL CAP FUND
74. CMAH 2018 INC.
75. ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF
76. TORK MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÃ½Ã• ES III
77. LARRAINVIAL ASSET MANAG SICAV - S M CAP LATIN AMER E FUND
78. ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT
79. AUSCOAL SUPERANNUATION PTY LTD AS TRUSTEE FOR M S F
80. ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND
81. CHASE AS TRUSTEE FOR ENTERGY CO RET P M T
82. GENESIS EMERGING MARKETS FUND LIMITED
83. SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F
84. STICHTING SHELL PENSIOENFONDS
85. VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F
86. ALLIANÇA FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR
87. FILADELPHIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



88. ANA LÚCIA RIBEIRO VALADARES GONTIJO
89. RICARDO VALADARES GONTIJO
90. RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO
91. AK MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
92. ALPHA KEY INSTITUCIONAL MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOE
93. ALPHA KEY LONG BIASED MASTER FIM
94. ALPHA KEY LONG BIASED PREV FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES 10
95. ALPHA KEY LONG BIASED PREV 100 XP SEG FIA FIFE
96. ALPHA KEY PREV ITAU 100 FIFE FIA
97. ALPHA KEY LONG SHORT MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCA
98. BEST IDEAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES
99. JGP REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Neste ato assina digitalmente a Sra. **TAGIANE GOMIDE GUIMARÃES** (Secretária).



ANEXO I
À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE MAIO DE 2024

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
Companhia Aberta de Capital Autorizado – CVM nº 21.350
CNPJ nº 16.614.075/0001-00
NIRE 31300025837

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A Direcional Engenharia S/A (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social (“Estatuto Social”) e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Parágrafo 1º - Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social e domicílio legal na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 1.181.857.399,00 (um bilhão, cento e oitenta e um milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 173.500.000 (cento e setenta e três milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º - Cada ação ordinária nominativa confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º - Todas as ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com a qual a Companhia mantém contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 4º - As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.



Parágrafo 5º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 6º e no artigo 8º deste Estatuto Social.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social, nos termos deste artigo 6º, será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para deliberar sobre o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição.

Parágrafo 3º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, empregados e colaboradores, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Gerais

Artigo 9º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social, pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação aplicável.

Artigo 10º - A posse dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória arbitral referida no Artigo 47, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 1º - Os administradores deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à Companhia, e esta à B3 S.A., a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 2º - Os administradores da Companhia deverão aderir à política de divulgação de ato ou fato relevante e à política de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo de adesão.

Artigo 11 - O Conselho de Administração poderá estabelecer a formação de outros comitês, técnicos ou consultivos, para seu assessoramento, com objetivos e funções definidos. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos comitês, incluindo composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.



Artigo 12 - A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

Artigo 13 - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 14 - O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger.

Parágrafo 2º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração dentro de 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição. Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos e no exercício de suas funções, até a investidura de seus sucessores, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleitos, salvo mediante dispensa expressa da Assembleia Geral que os elegerem, aqueles que: (i) ocuparem cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuírem ou representarem interesses conflitantes com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelos membros do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o suplente assumirá o cargo como efetivo, para completar o respectivo mandato. Em caso de vacância do cargo de membro suplente que tenha sido efetivado, o substituto será nomeado, para completar o respectivo mandato, por Assembleia Geral. Para os fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 6º - Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo no caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 15 - O Conselho de Administração terá 01 (um) Presidente e 01 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, sempre que ocorrer vacância naqueles cargos ou sempre que solicitada nova eleição pela maioria dos membros do Conselho de Administração. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente assumirá as funções. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente ou, na ausência de tal indicação, em até 5 (cinco) dias da data em que constatada a ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração.

Artigo 16 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada 3 (três) meses, e, extraordinariamente, sempre que convocado por quaisquer de seus membros, mediante notificação escrita



entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, contendo a data, horário e a pauta dos assuntos a serem tratados.

Parágrafo Único - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 17 - Na eleição dos membros do Conselho de Administração é facultado aos acionistas requerer a adoção do processo de voto múltiplo, nos termos do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução CVM n.º 165, de 11 de dezembro de 1991, conforme alterada, e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - Após o recebimento de pedido neste sentido, a Companhia deverá imediatamente divulgar, por meio de aviso inserido em sua página na rede mundial de computadores e encaminhado, por meio eletrônico, à CVM e à B3 S.A. que a eleição dos membros do Conselho de Administração se dará pelo processo do voto múltiplo.

Parágrafo 2º - Regularmente instalada a Assembleia Geral em que se dará a eleição de membros do Conselho de Administração pelo processo do voto múltiplo, o Presidente da Mesa promoverá, com base no Livro de Presenças de Acionistas e no número de ações de titularidade dos acionistas presentes, o cálculo do número de votos que caberá a cada acionista. Cada acionista terá o direito de cumular os votos que lhe tiverem sido atribuídos em um único candidato ou distribuí-los entre vários candidatos.

Parágrafo 3º - Os cargos que, em virtude de empate, não tiverem sido preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 4º - Sempre que a eleição tiver sido realizada com a utilização do voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição.

Artigo 18 - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros, e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento temporário, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado. O conselheiro ausente poderá também ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por seu suplente ou, na impossibilidade deste, por outro conselheiro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro ausente.

Parágrafo 3º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 18, parágrafo 2º deste Estatuto Social. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 19 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação e a desgravação das mesmas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.



Parágrafo 1º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do artigo 18, parágrafo 2º deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 20 - O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Companhia, bem como acompanhar sua execução;
- c) eleger e destituir a Diretoria e fixar-lhe as atribuições e a remuneração, observadas as disposições aplicáveis neste Estatuto Social e na legislação aplicável;
- d) deliberar sobre a alteração do número de membros, na composição ou forma de nomeação da Diretoria, observados os termos deste Estatuto Social, bem como aprovar a criação de comitês técnicos ou consultivos;
- e) convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
- f) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- g) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária;
- h) deliberar sobre investimentos em projetos sociais cujo valor anual, individualmente considerados, seja superior a 5,0% (cinco por cento) do lucro líquido anual consolidado da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;
- i) aprovar a aquisição de bens ou ativos ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer subsidiária incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor, individualmente considerado, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis, exceto se previstos nos planos estratégicos;
- j) aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor, individualmente ou em uma série de operações correlatas com a mesma contraparte, seja igual ou superior a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) em período de 12 (doze) meses, exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias construídas pela Companhia no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);
- k) aprovar operações de drop-down de ativos, ou outras operações similares, a alienação de outros bens ou ativos da Companhia ou de qualquer subsidiária, cujo valor, individual ou em uma série de transações em período de 12 (doze) meses, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos;



l) deliberar sobre operação, acordo ou despesas com parte relacionada, acionistas ou membros da administração da Companhia ou qualquer das subsidiárias, como por exemplo, a outorga de opção de compra ou subscrição de ações a administradores;

m) deliberar, por proposta da Diretoria e, exceto nos casos de competência exclusiva da Diretoria, sobre a prestação pela Companhia de garantias reais, fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros em contratos que tenham valor financeiro igual ou superior a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais);

n) aprovar a contratação de financiamentos, empréstimos, securitização, notas promissórias e notas comerciais (*commercial papers*), de outros títulos e valores mobiliários de uso comum no mercado, e demais títulos de dívida pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor, individualmente ou em conjunto, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos;

o) escolher e destituir auditores independentes;

p) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;

q) propor à deliberação da Assembleia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;

r) submeter à Assembleia Geral propostas de aumento de capital acima do limite do capital autorizado, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

s) deliberar sobre a emissão, colocação, preço e condições de integralização de ações, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, nos limites do capital autorizado, conforme disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social, inclusive para fazer frente ao exercício de opção de compra ou subscrição de ações nos termos deste Estatuto Social;

t) deliberar, nos termos da competência atribuída pelo artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver;

u) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda, recolocação no mercado ou cancelamento, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

v) declarar dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;

w) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;

x) distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral;

y) resolver os casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou o presente Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia; e

z) elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da referida OPA, na qual se manifestará ao menos (i) sobre a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da companhia e do conjunto dos acionistas em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado. O parecer do Conselho de Administração deve abranger a opinião fundamentada favorável ou contrária à aceitação da OPA, alertando que é de responsabilidade de cada acionista a decisão final sobre a referida aceitação.



Parágrafo Único - Os membros do Conselho de Administração que também sejam Diretores deverão abster-se de votar nas matérias previstas nas alíneas (f) e (x) deste artigo 20.

Artigo 21 - Compete ao Presidente ou ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais.

Seção III - Da Diretoria

Artigo 22 - A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 08 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor, sendo designados um Diretor Presidente, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor Financeiro, um Diretor de Engenharia, um Diretor de Engenharia Técnica e um Diretor Comercial, sendo os demais sem designação específica, com atribuições a serem definidas pelo Conselho de Administração, na reunião que eleger o referido Diretor.

Artigo 23 - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzido, e terminará na data de realização da segunda Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo Único - Ocorrendo vacância na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Artigo 24 - A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por qualquer dos demais Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente. O Diretor ausente poderá também ser representado nas reuniões da Diretoria por outro Diretor indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Diretor ausente.

Parágrafo 2º - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo no caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 3º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 4º - Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 1º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 25 - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 24, parágrafo 1º deste Estatuto Social. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 26 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos



os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar ou ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete exclusivamente à Diretoria, devidamente representada pelo Diretor Presidente ou por quaisquer dois Diretores, sem que haja a necessidade de uma reunião prévia de Diretoria para tanto:

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- b) representar a Companhia, em conformidade com as atribuições e poderes estabelecidos neste Estatuto Social e pela Assembleia Geral;
- c) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- d) elaborar o plano de organização da Companhia e emitir normas correspondentes;
- e) elaborar e propor ao Conselho de Administração, anualmente, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo as estratégias de investimentos em novos negócios, respeitando o disposto nos planos estratégicos;
- f) constituir ônus reais sobre os bens do ativo permanente e terrenos da Companhia, exclusivamente em financiamentos e empréstimos cuja beneficiária seja a própria Companhia, suas controladas ou coligadas;
- g) aprovar os investimentos, endividamentos ou despesas, observados os limites das competências atribuídas ao Conselho de Administração e as diretrizes previstas nos planos de negócios, orçamentos anuais e planos de investimentos aprovados pelo Conselho de Administração;
- h) aprovar o ajuizamento de ações ou medidas judiciais de qualquer natureza;
- i) aprovar a criação e extinção de subsidiárias e controladas e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, no País ou no exterior;
- j) aprovar a transferência de unidades imobiliárias construídas pela Companhia no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);
- k) determinar o teor do voto a ser proferido pela Companhia nas Assembleias, reuniões, alterações contratuais, conforme o caso, de qualquer subsidiária; e
- l) aprovar a prestação, pela Companhia, de garantias reais, fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de controladas ou coligadas da Companhia, em qualquer hipótese, exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia;
- m) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Presidente, além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii)



implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração e Diretoria; (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; (iv) traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; (v) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; (vi) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de representação da Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e empresas controladas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos, controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento e a preparação do orçamento da Companhia.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Engenharia, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) coordenar a execução dos empreendimentos da Companhia; (ii) aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras; (iii) definir e acompanhar os cronogramas das obras e (iv) supervisionar o desenvolvimento dos projetos e das melhorias e novos procedimentos a serem incorporados no processo construtivo da Companhia.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor de Engenharia Técnica, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar e supervisionar as atividades da área técnica da Companhia; (ii) coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (iii) realizar manutenção de garantia legal a todas as unidades de empreendimentos entregues, (iv) coordenar e supervisionar a área de controle e administrativo de obras, (v) realizar o desenvolvimento dos projetos executivos; (vi) coordenar e supervisionar a área de suprimentos de obra.

Parágrafo 7º - Compete ao Diretor Comercial, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar e supervisionar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento; (ii) determinar as condições de comercialização dos produtos; (iii) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; (iv) coordenar a estratégia de Marketing e Propaganda para os produtos e institucional da Companhia; (v) coordenar a estratégia de vendas; (vi) coordenar a construção e a manutenção de stands de vendas e apartamentos decorados; (vii) controlar e supervisionar a equipe de vendas da Companhia.

Artigo 27 - Salvo conforme disposto no Parágrafo 1º abaixo, a Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

- a) pelo Diretor Presidente, individualmente;
- b) por 02 (dois) Diretores, indistintamente, ou por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) procurador devidamente constituído nos termos do parágrafo 3º deste artigo; e
- c) por 02 (dois) procuradores em conjunto, com poderes especiais, devidamente constituídos nos termos do parágrafo 3º deste artigo.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um)



Diretor ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

- a) em assuntos de rotina no curso normal das atividades da Companhia, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), incluindo, mas não se limitando, perante as controladas e coligadas da Companhia, órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, incluindo, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estaduais e de Desenvolvimento;
- b) em transações relativas a contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas, em atos de condomínio, registros e averbações nos cartórios de notas e registro de imóveis, incluindo, mas não se limitando a, contratos de financiamento imobiliário junto a instituições financeiras relativos a estas unidades;
- c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros;
- d) na representação da Companhia nas Assembleias Gerais de suas controladas e coligadas; e
- e) na representação da Companhia perante órgãos da administração pública direta e indireta, exclusivamente para participação em processos licitatórios, chamamentos públicos e outras formas de seleção, visando à contratação para a execução de empreendimentos imobiliários, sendo que a celebração de contratos e termos de seleção deverá, em qualquer hipótese, obedecer ao disposto no *caput* deste Artigo 27.

Parágrafo 2º - São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, quaisquer atos praticados por Conselheiros, Diretores, procuradores ou empregados em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovados nos termos do disposto neste Estatuto Social.

Parágrafo 3º - As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente pelo Diretor Presidente, ou por 02 (dois) Diretores em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 02 (dois) anos, vedado o substabelecimento, ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicia*, que poderá ser outorgada por 01 (um) Diretor, e poderá vigorar por prazo indeterminado, sendo ainda permitido seu substabelecimento.

CAPÍTULO IV ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 28 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação, as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º - As Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em primeira convocação, e 08 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, se necessária. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembleia dentre os presentes à reunião.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, salvo quando a lei exigir quórum mais elevado e observadas as disposições deste Estatuto Social; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.



Parágrafo 3º - Os acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do total de ações de emissão da Companhia, poderão convocar a Assembleia Geral mencionada no *caput* deste artigo 28 quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 08 (oito) dias, ao pedido de convocação apresentado por esses acionistas.

Artigo 29 - Para tomar parte na Assembleia Geral, solicita-se ao acionista apresentar, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da respectiva Assembleia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto Social, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima no caput do artigo acima, o acionista, o procurador ou representante legal que comparecer à assembleia munido dos documentos referidos, até o momento da abertura dos trabalhos em Assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 2º - O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei serão tomadas por maioria absoluta de votos entre os presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 4º - As atas das Assembleias deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 30 - A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive do direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das Sociedades por Ações, por sua regulamentação ou por este Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos políticos do acionista estabelecer, além de outros aspectos, o alcance da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurados em lei.

Parágrafo 2º - A suspensão de direitos cessará logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à referida suspensão.

Parágrafo 3º - O pedido de convocação da Assembleia Geral para a suspensão de direitos de acionista deverá indicar a obrigação descumprida e a identificação do acionista inadimplente.

Artigo 31 - Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei e em outras disposições do presente Estatuto Social:

- a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- b) alterar o número de membros, composição ou forma de nomeação do Conselho de Administração;
- c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- d) alterar o Estatuto Social;
- e) deliberar sobre operação de fusão, cisão ou incorporação (ou de ações) envolvendo a Companhia ou qualquer uma de suas subsidiárias;



- f) deliberar sobre dissolução, liquidação, extinção, ou autorização para requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial ou confissão de falência pela ou da Companhia ou qualquer uma de suas subsidiárias;
- g) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- h) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- i) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre o estabelecimento ou alteração da política de dividendos e alocação de lucros e resultados do exercício da Companhia (incluindo-se distribuição de dividendos, dentre outros);
- j) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, ou emissão de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;
- k) eleger e destituir os membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- l) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- m) deliberar sobre a realização de OPA e/ou outros valores mobiliários de emissão da Companhia ou qualquer das subsidiárias, exceto quando em conformidade com o disposto no artigo 6º deste Estatuto Social; e
- n) suspender o exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho Fiscal deverão, ainda, imediatamente após a posse no cargo, comunicar à Companhia, e esta à B3 S.A., a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive derivativos.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal elegerão seu Presidente na primeira reunião do Conselho Fiscal a ser realizada após a sua instalação.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 5º - Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de Acionista Controlador ou Controlada de concorrente.

Parágrafo 6º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias



úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 33 - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação e a degravação das mesmas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho Fiscal que participarem remotamente da reunião poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, devendo a cópia dos mesmos serem arquivados junto ao livro próprio da Companhia.

Parágrafo 4º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 34 - O exercício fiscal terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no artigo 35 abaixo.

Parágrafo 2º - A Companhia e os Administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar apresentação pública de resultados para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

Artigo 35 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º - Do saldo remanescente do lucro líquido a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação no resultado de acordo com a política de remuneração aprovada pelo Conselho de Administração. Em qualquer caso, é condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 2º deste artigo.

Parágrafo 2º - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- a) 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 3º deste artigo;
- d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 3º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a



realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% (cinco por cento) e não superiores a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e

g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 3º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuídos ou acrescidos os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º - O valor do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Parágrafo 5º - O dividendo previsto no parágrafo 4º deste artigo 35 não será obrigatório no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia. Essa situação deverá ser comunicada à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral Ordinária, devidamente acompanhada da justificativa apresentada pelo Conselho de Administração e de parecer do Conselho Fiscal a respeito.

Artigo 36 - Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 37 - A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 06 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.



Artigo 38 - A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 39 - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DE CONTROLE, CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 40 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 41 - Após uma operação de Alienação de Controle da Companhia e da subsequente realização de oferta pública de aquisição de ações referida no artigo 40, o adquirente do Controle, quando necessário, deverá tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 18 (dezoito) meses subsequentes à aquisição do Controle.

Artigo 42 - Qualquer acionista adquirente que adquira ou torne-se titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da B3 S.A e os termos deste artigo.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3 S.A.; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de ações de emissão da Companhia;

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia será definido em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 44 deste Estatuto Social, não podendo ser inferior ao equivalente a 100% (cem por cento) do maior entre os seguintes valores: (i) média ponderada, por volume de negociações, dos 90 (noventa) últimos pregões antecedentes à data do evento de que trata o *caput* do presente artigo; (ii) valor da ação na última oferta pública de aquisição realizada e efetivada nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data do evento de que trata o *caput* do presente artigo, corrigido monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; e (iii) Preço Justo da Companhia, apurado com base em laudo de avaliação referido no artigo 44 deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º - A realização da oferta pública de aquisição mencionada no *caput* deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição de ações concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A realização da oferta pública de aquisição de ações mencionada no *caput* deste artigo poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

- a) a referida Assembleia Geral será instalada nos termos do artigo 28, parágrafo 2º, deste Estatuto Social;
- b) a dispensa de realização da oferta pública de aquisição será considerada aprovada com a maioria



absoluta de votos entre os acionistas presentes, seja em primeira ou segunda convocação, não se computando os votos em branco;

c) não serão computadas as ações detidas pelo acionista adquirente para fins do quórum de deliberação, conforme item “b” acima.

Parágrafo 5º - O acionista adquirente estará obrigado a atender às eventuais solicitações ou às exigências da CVM relativas à oferta pública de aquisição de ações, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - Na hipótese de o acionista adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para realização ou solicitação do registro da oferta pública de aquisição de ações, ou (ii) para o atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o acionista adquirente não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do acionista adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 7º - Qualquer acionista adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive (i) Outros Direitos de Natureza Societária sobre quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou (ii) Derivativos que deem direito a ações da Companhia representando 25% (vinte e cinco por cento) ou mais das ações da Companhia, estará obrigado igualmente a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma oferta pública de aquisição, nos termos descritos neste artigo 42.

Parágrafo 8º - As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei das Sociedades não excluem o cumprimento pelo acionista adquirente das obrigações constantes deste artigo.

Parágrafo 9º - O disposto neste artigo 42 não se aplica na hipótese de uma pessoa tornar-se titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações de emissão da Companhia em decorrência (i) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (ii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) do cancelamento de ações em tesouraria; (iv) do resgate de ações; ou (v) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em Preço Justo apurado com base em laudo de avaliação referido no artigo 44 deste Estatuto Social ou mediante procedimento de *bookbuilding* no contexto de oferta de distribuição pública de ações, ou (vi) de sucessão por força de reorganização societária ou disposição legal - incluindo a sucessão por força de herança - envolvendo acionistas da Companhia e (a) suas respectivas Controladas, direta ou indiretas, ou (b) suas respectivas Controladoras, diretas ou indiretas. Para fins deste parágrafo, entende-se por controle a titularidade de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais uma ação do capital votante da controlada e o exercício dos direitos a que se referem as alíneas (a) e (b) do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 10º - Para fins do cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito neste artigo 42, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Artigo 43 - Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo Acionista Controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Preço Justo apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do artigo 44 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 44 - O laudo de avaliação previsto nos artigos acima deste Estatuto Social deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de



decisão da Companhia, seus administradores e do Acionista Controlador além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo.

Parágrafo 1º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 45 - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 46 - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista ou terceiro, conforme o caso. O acionista não se exime da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações até que seja concluída, com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII JUÍZO ARBITRAL

Artigo 47 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404, no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Árbitro de Apoio, na forma do item 5.1 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO

Artigo 48 - A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 49 - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Parágrafo Único - A Companhia deverá providenciar e completar, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pedido feito pelo acionista, o arquivamento de acordos de acionistas na sede da Companhia, bem como a averbação de suas obrigações ou ônus nos livros de registros da Companhia.

Artigo 50 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto no Regulamento do Novo



Mercado.

Artigo 51 - A Companhia enviará, por correio eletrônico, todos os avisos, editais, demonstrações financeiras e informações periódicas publicadas ou enviadas à CVM, a todos os acionistas que formularem por escrito tal solicitação e indicarem o seu endereço eletrônico. Essa comunicação não suprirá as publicações legalmente exigidas e será feita mediante a exoneração expressa pelo acionista de qualquer responsabilidade da Companhia por erros ou omissões no envio.

Artigo 52 - Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 53 - As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações serão realizadas no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e em outro jornal de grande circulação.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/310.325-5	MGN2416206426	16/05/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
049.058.956-18	TAGIANE GOMIDE GUIMARAES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11710776 em 17/05/2024 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 243103255 - 16/05/2024. Efeitos do registro: 16/05/2024. Autenticação: 6DA88B1B466A475A724843F033F37EC3690D6DE. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/310.325-5 e o código de segurança AcEC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, de NIRE 3130002583-7 e protocolado sob o número 24/310.325-5 em 16/05/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11710776, em 17/05/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Zulene Figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
049.058.956-18	TAGIANE GOMIDE GUIMARAES

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
049.058.956-18	TAGIANE GOMIDE GUIMARAES

Belo Horizonte, sexta-feira, 17 de maio de 2024



Documento assinado eletronicamente por Zulene Figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 17/05/2024, às 17:47 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](http://www.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 24/310.325-5.

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11710776 em 17/05/2024 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 243103255 - 16/05/2024. Efeitos do registro: 16/05/2024. Autenticação: 6DA88B1B466A475A724843F033F37EC3690D6DE. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/310.325-5 e o código de segurança AcEC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 29/30



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. sexta-feira, 17 de maio de 2024



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11710776 em 17/05/2024 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 243103255 - 16/05/2024. Efeitos do registro: 16/05/2024. Autenticação: 6DA88B1B466A475A724843F033F37EC3690D6DE. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/310.325-5 e o código de segurança AcEC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/05/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

ANEXO V

Termo de Securitização

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 331ª
(TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA,
EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS**

da



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.130.744/0001-00

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL
ENGENHARIA S/A**

Datado de 28 de junho de 2024.

Índice

1	DEFINIÇÕES.....	3
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	21
4.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI	41
5.	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	48
6.	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....	49
7.	FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA	50
8.	ESCRITURAÇÃO	51
9.	BANCO LIQUIDANTE	51
10.	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	51
11.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	59
12.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	65
13.	AGENTE FIDUCIÁRIO	67
14.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	75
15.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI.....	77
16.	DESPESAS DA EMISSÃO	83
17.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	88
18.	PUBLICIDADE.....	90
19.	REGISTRO DESTE TERMO	91
20.	FATORES DE RISCO.....	91
21.	COMUNICAÇÕES	91
	ANEXO I.....	98
	ANEXO II.....	101
	ANEXO III.....	103
	ANEXO IV	105
	ANEXO V.....	107
	ANEXO VI.....	109
	ANEXO VII.....	111
	ANEXO VIII	111
	ANEXO IX	115



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 331ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“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, conjunto 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, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

como Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 17**”):

(2) 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 (“**Agente Fiduciário**” ou “**Oliveira Trust**”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries (conforme definido abaixo), da Emissora, de acordo com Lei 14.430/22 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

“Agência de Classificação de Risco”: significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto na Cláusula 6.9.1 abaixo, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60;

“Agente Fiduciário”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Lei 14.430/22, na Lei 9.514/97 e na Resolução CVM 17, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 13.6 e seguintes deste Termo;

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

“Anúncio de Encerramento”: significa o *“Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A.”*, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Anúncio de Início”: significa o *“Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A.”*, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam: **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou **(iii)** títulos públicos federais.

“Assembleia de Pedido de Waiver”: tem o significado previsto na Cláusula 10.3 abaixo;

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

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1. abaixo;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa a BLB AUDITORES INDEPENDENTES com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, conjunto 603, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, ou quem vier a substituí-la (na forma da Cláusula 10.9.2 abaixo), conforme atribuições previstas na Cláusula 10.9.1 abaixo, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A”*, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

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

“Banco Liquidante”: 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, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo;

“Boletim de Subscrição das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

“CCI”: significam as 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 abaixo;

“CETIP21”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

“Código ANBIMA”: significa o “*Código de Ofertas Públicas*”, expedido pela ANBIMA, vigente desde 1º de fevereiro de 2024;

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

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

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (Patrimônio Separado relativo aos CRI) nº 92391-8, mantida na agência 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341);

“Contrato de Distribuição”: significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A*” celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 28 de junho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“Controladas Relevantes da Devedora”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1 (ii) abaixo;

“Controlador”: significa o controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder”: significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob n.º 02.332.886/0011-78;

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

dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que tais direitos creditórios serão representados pelas CCI e que tais Créditos Imobiliários devidamente constituem lastro dos CRI nos termos da Resolução CMN 5.118 e demais leis aplicáveis;

“CRI”: significam os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, quando referidos em conjunto, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries, da Securitizadora;

“CRI 1ª Série”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão da Emissora;

“CRI 2ª Série”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;

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

“Custos e Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 abaixo;

“CVM”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo;

“Data de Emissão das Debêntures”: significa o dia 15 de julho de 2024;

“Data de Emissão dos CRI”: significa o dia 15 de julho de 2024;

“Data de Integralização”: significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2 (i), abaixo;

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

“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI”: tem o significado previsto no item (o) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”: tem o significado previsto no item (o) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto no item (o) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Debêntures”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) Séries, para colocação privada da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures efetivamente integralizadas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Debêntures 1ª Série”: significam as debêntures da 1ª (primeira) série da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, emitidas nos termos da Escritura de Emissão, cujos créditos imobiliários decorrentes serão vinculados aos CRI 1ª Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;

“Debêntures 2ª Série”: significam as debêntures da 2ª (segunda) série da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, emitidas nos termos da Escritura de Emissão, cujos créditos imobiliários decorrentes serão vinculados aos CRI 2ª Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;

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

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

“**Decreto 11.129**”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 16 abaixo;

“**Despesas Recorrentes**”: tem o significado previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a Direcional Engenharia S/A, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, n.º 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o Número de Identificação do Registro de Empresas 31.300.025.837;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (a) abaixo;

“**Documentos Comprobatórios do Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.6 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Efeito Adverso Relevante”: significa (i) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora; (ii) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora, ou dos seus diretores e/ou funcionários; ou (iv) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela RD Emissora, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo, no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor inicial da emissão de CRI poderá ser aumentado em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional;

“Empreendimentos Imobiliários” tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

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

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 28 de junho de 2024 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escritura de Emissão de Debêntures” ou **“Escritura de Emissão”:** significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S/A”*, celebrado em 28 de junho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

“**Escriturador**”: significa a 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, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“**Evento(s) de Inadimplemento**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“**Evento(s) de Inadimplemento Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“**Evento(s) de Inadimplemento Não Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”: tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

“**Fundo de Despesas**”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Securitização;

“**Garantia Firme**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“**IBGE**”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Instituição Custodiante**”: significa a **Oliveira Trust**, que realizará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro e na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.6 abaixo;

“**Instituições Participantes da Oferta**”: significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

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

“**Investidores**”: significam os Investidores Qualificados;

“**Investidores Qualificados**”: significam os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

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

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

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

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

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

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

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

“JUCEMG”: significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

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

“Legislação Socioambiental”: significa (a) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que se obrigam a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero;

“Lei 4.591/64”: significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

“Lei 8.981/95”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.249/95”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.514/97**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613/98**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.101/05**”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“**Lei 12.846/13**”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430/22**” significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

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

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei 12.846/13, a Lei 9.613/98, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

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

“**Meios de Divulgação**”: nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, em conjunto, os Meios de Divulgação;

“**Montante Mínimo das Debêntures**”: tem o significado previsto no Anexo I ao presente Termo;

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

“Normativos ANBIMA”: significa as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA e o Código ANBIMA, quando considerados em conjunto;

“Obrigações de Aporte”: tem o significado previsto na Cláusula 16.3 abaixo;

“Oferta”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis;

“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e do Coordenador Líder, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, totalizando R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Participantes Especiais”: significam as instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma dessas instituições, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento junto a Investidores Qualificados;

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

“Pedido de *Waiver*”: tem o significado previsto na Cláusula 10.3 abaixo;

“Período de Ausência da Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.12.(i) abaixo;

“Período de Ausência do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2. abaixo;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.11 abaixo;

“PIS”: significa o Programa de Integração Social;

“Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (i) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º, e 2º do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração aplicável a cada Série dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada série da emissão das Debêntures, observada a Taxa Teto de cada Série; **(ii)** do número de Séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo das Debêntures;

“Prospecto Definitivo”: significa o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Prospecto Preliminar”: significa o “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Prospectos”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“RD Emissora” significa a reunião da diretoria da Emissora realizada em 30 de setembro de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4, e publicada no jornal “Gazeta de São Paulo” em 25 de outubro de 2022, a qual aprovou de forma genérica, a realização da Emissão, considerando que por meio da desta foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram este limite;

“Reestruturação”: tem o significado previsto na Cláusula 16.5.3 abaixo;

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”: significam as *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 1º de fevereiro de 2024;

“Relatório Semestral”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (a) abaixo;

“Remuneração das Debêntures”: tem o significado previsto no Anexo I ao presente Termo;

“Remuneração dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.9 abaixo;

“Remuneração dos CRI 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Remuneração dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.9 abaixo;

“Resgate Antecipado das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo

“Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

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

“Resolução CMN 5.118”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e em vigor;

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

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

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

“SPE Investidas”: são as Controladas da Devedora que desenvolvem os Empreendimentos Imobiliários alvos dos recursos desta Emissão, conforme listadas no Anexo VII deste Termo;

“Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Taxa Substitutiva do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Taxa Substitutiva do CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.12 (i) abaixo;

“Taxa Teto”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.9 abaixo;

“Taxa Teto 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Taxa Teto 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.9 abaixo;

“Termo” ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A”*, conforme aditado de tempos em tempos;

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

“Preço de Integralização das Debêntures”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 179.244,15 (cento e setenta e nove mil duzentos e quarenta e quatro reais e quinze centavos), equivalente ao valor das próximas 12 (doze) parcelas das Despesas Recorrentes, que corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Valor do Resgate Antecipado” tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 89.622,07 (oitenta e nove mil seiscentos e vinte e dois reais e sete centavos), equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas.

“Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

“Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, passando a ser de até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).

- 1.2** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos

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

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (c) e (d) abaixo, a quantidade total das Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (d), abaixo, a quantidade final de Debêntures e, conseqüentemente, de CRI, será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, mediante assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição das Debêntures**”), a partir da qual constarão do patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430.

- 2.1.3** Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.
- 2.1.4** Para fins do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.5** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.6** Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Nesse sentido, a Instituição Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) deste Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e **(2)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures (em conjunto, **“Documentos Comprobatórios do Lastro”**).
- 2.1.7** A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 2.1.8** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios do Lastro.
- 2.1.9** Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

- 2.1.10** O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será custodiado pela Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.
- 2.1.11** Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo II ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.
- 2.1.12** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo V ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.
- 2.1.13** A Emissora pagará à Devedora o Preço de Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures.
- 2.1.14** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até às 16:00 horas (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília).

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1** *Aprovação Societária da Emissora.* A presente Emissão foi autorizada pela diretoria da Emissora, nos termos da RD Emissora, por meio da qual foi autorizada de forma genérica, a realização da Emissão, considerando que por meio da desta foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram este limite.
- 3.1.2** *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
- (a) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde à 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão de CRI da Emissora.

- (b) Número de Séries: A Emissão será realizada, em classe única, em até 2 (duas) séries (sendo a 1ª série denominada “1ª Série” e a 2ª série denominada “2ª Série”, e, em conjunto e indistintamente, “Séries”), observado que a existência de cada Série, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada Série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI prevista no item (d) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de (a) deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora ou (b) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na Série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (c) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor inicialmente previsto poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes a R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), totalizando até R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).
- (d) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a quantidade inicialmente prevista poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, totalizando até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI. A quantidade de CRI

a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI e a sua alocação em cada Série serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de **(a)** necessidade de aprovação da Securitizadora e das demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

- (e) *Distribuição Parcial*: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (f) *Valor Nominal Unitário dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (g) *Atualização Monetária dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;
- (h) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.1.6 a 4.2 abaixo;
- (i) *Preço de Integralização*: o preço de integralização dos CRI será o correspondente, **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”) ao seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI (“**Preço de Integralização**”), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme disposto no item (j) abaixo;
- (j) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos previstos nas intenções de investimento; e **(b)** para prover

recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual 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, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160;

- (k) *Amortização dos CRI*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, nos termos da tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização dos CRI 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série a ser amortizado
1ª	15 de julho de 2030	33,3333%
2ª	15 de janeiro de 2031	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	100,0000%

- (l) *Regime Fiduciário*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (m) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por

meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso;

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

- (n) Data de Emissão dos CRI: para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 15 de julho de 2024;
- (o) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.827 (mil e oitocentos e vinte e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 (“**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**”) e o prazo dos CRI 2ª Série será de 2.556 (dois mil e quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 (“**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**”, e em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, “**Data de Vencimento dos CRI**”, respectivamente);
- (p) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Créditos do Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente

de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: **(i)** destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e **(ii)** rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da amortização devida a cada Titular de CRI;

- (q) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (r) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou na data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;
- (s) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo do disposto no item (u) abaixo, 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 ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (p) acima;
- (t) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

- (u) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (v) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, observada a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas; **(b)** Encargos Moratórios eventualmente incorridos; **(c)** Remuneração dos CRI vencida; **(d)** Remuneração dos CRI; e **(e)** amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (w) Garantias: não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. 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 decorrentes da emissão do CRI;
- (x) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (y) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (z) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (aa) Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (bb) Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRIOY1 (1ª Série) e BRAPCSCRIOZ8 (2ª Série);

- (cc) Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração**: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento**: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro**: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**
- (dd) Classificação de Risco dos CRI: a Emissora contratou a 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 artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter 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 clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRIOY1” (1ª Série) ou “BRAPCSCRIOZ8” (2ª Série) e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (ee) Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI: não será utilizado qualquer instrumento

derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor; e

- (ff) Restrição à negociação dos CRI no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

- 3.2** Destinação dos Recursos: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures.

- 3.2.1** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados pela Devedora, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo VIII ao presente Termo.

- 3.2.2** Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo VII à este Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos

Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (a) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo III à Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 5 de fevereiro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.
- (b) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.3 acima.

- (c) O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.
- (d) Para fins da Cláusula 3.2.3 (a) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Securitizadora.

- 3.2.3** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.
- 3.2.4** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, em 15 de julho de 2031, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.
- 3.2.5** Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula 5.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo VII deste Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

3.2.6.1 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. 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 empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

3.2.6.2 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.2.6.1 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela 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, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização; e **(iii)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este 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 a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.6 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção

prevista na tabela 2 do Anexo VII deste Termo de Securitização, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

- 3.2.7** A Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita na tabela 2 do Anexo VII deste Termo de Securitização, no caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente de anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VII deste Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.
- 3.2.8** A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas acima.
- 3.2.9.1** Nos termos das Cláusulas 3.2.3(a) e seguintes acima e da Cláusula 13.3 (xix) deste Termo, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Devedora.
- 3.2.9** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é Controladora das SPE Investidas e assumiu a obrigação de manter o Controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.
- 3.2.10.1** Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.
- 3.2.10** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora

ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

- 3.2.11** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 3.2.12** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.
- 3.2.13** A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.2.14** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.2.15** Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 2 do Anexo VII deste Termo de Securitização.

- 3.3** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação

decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre a Devedora e a Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (a) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (d) Na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22, estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35, e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos e o disposto no item 12.4.2 abaixo; e
- (e) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Será considerado como evento de resgate antecipado dos CRI (“**Resgate Antecipado dos CRI**”), todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas na Cláusula 3.4.1 abaixo, sendo certo que todos os valores devidos pela Devedora à Emissora serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI (“**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”).

- 3.4.1. Exclusivamente caso (i) os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.33 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.33 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.
- 3.4.2. A Emissora deverá publicar, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, às expensas da Devedora, comunicado aos Titulares de CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das

Debêntures, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será realizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (exclusive), conforme aplicável; e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado**”); **(ii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; **(iii)** descrição da hipótese ocorrida prevista na Escritura de Emissão; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado pela Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do CRI decorrente do Valor do Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor do resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.

3.4.3. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures parcial, tampouco o Resgate Antecipado dos CRI parcial.

3.4.4. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.4.5. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.

3.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de uma mesma Série, em atenção aos itens (ii) e (iii) abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na Cláusula 7.26 da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: **(i)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI, caso em que deverá ser realizado o resgate da 1ª série das Debêntures e dos CRI 1ª Série; **(iii)** não acordo sobre a nova taxa de Atualização

Monetária dos CRI 2ª Série, conforme previsto na Cláusula 4.1.4 abaixo, caso em que deverá ser realizado o resgate das Debêntures 2ª Série e dos CRI 2ª Série; **(iv)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI e/ou **(v)** requerimento da Emissora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Emissora e, por consequência, dos Titulares de CRI nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (**“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”** e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, **“Resgate Antecipado das Debêntures”**).

3.5.1. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate da Debêntures, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** a(s) Série(s) objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, caso aplicável; **(iii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

3.5.2. Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor do Resgate Antecipado, devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.

3.5.3. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.6. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, apresentar à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais séries das Debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma série) (**“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”**), conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo ou por meio e envio de comunicação individual aos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os

termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo: **(i)** o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a(s) Série(s) objeto de Oferta de Resgate Antecipado; **(iii)** a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures pela Devedora; **(iv)** o valor do prêmio a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(v)** a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 5 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) (“**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**”); e **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”), decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”).

- 3.6.1. Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br e para af.assembleias@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo VI deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para, no máximo, a parcela dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

- 3.6.2. Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e **(iv)** a quantidade de Debêntures de cada série a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.3. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá ser correspondente ao montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.4. Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos Investidores realizado fora do âmbito da B3.
- 3.6.5. Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures com relação às Debêntures de uma mesma série e, consequentemente, de CRI com relação aos CRI de uma mesma Série.
- 3.6.6. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 3.6.7. Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI de uma mesma Série, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos

titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.8 abaixo.

- 3.6.8. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI de uma determinada Série seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI daquela Série, os Titulares de CRI de tal Série que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI da determinada Série.
- 3.6.9. Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), no âmbito da oferta de resgate antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.
- 3.6.10. O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado às ordens emitidas pelos Titulares de CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.
- 3.6.11. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

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

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

- 4.1.1. Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série**”) de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, divulgado no mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização dos CRI 2ª Série;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

- 4.1.2.** Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação (**“Período de Ausência do IPCA”**), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da atualização monetária dos CRI 2ª Série a ser aplicado e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 2ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série (**“Taxa Substitutiva do IPCA”**). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 2ª Série previstas neste Termo, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para os CRI 2ª Série.
- 4.1.3.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista na Cláusula 4.1.2 acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série.
- 4.1.4.** Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista na Cláusula 4.1. 2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e os Titulares dos CRI 2ª Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 2ª Série, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 2ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI da 2ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do presente Termo.

- 4.1.5.** Os CRI 2ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 4.1.4 acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado oficialmente.
- 4.1.6.** Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto 1ª Série**” e “**Remuneração dos CRI 1ª Série**”, respectivamente).
- 4.1.7.** A remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme o caso, em questão ou data de pagamento por resgate antecipado ou data de pagamento por vencimento antecipado das Debêntures, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread)$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização

(inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto 1ª Série;

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado 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 (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

4.1.8. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores, 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.
- (iii) para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série;

- (iv) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.1.9. Remuneração dos CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“**Taxa Teto 2ª Série**” e, em conjunto com a Taxa Teto 1ª Série, “**Taxa Teto**”, e “**Remuneração dos CRI 2ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, “**Remuneração dos CRI**”, respectivamente): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, “**Remuneração dos CRI**”, respectivamente).

4.1.10. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, no início de cada Período de Capitalização, 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:

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

Taxa = taxa de juros, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e limitada à Taxa Teto 2ª Série;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

4.1.11. Período de Capitalização. Para fins deste Termo, “**Período de Capitalização**” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente.

4.1.12. Período de Ausência da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

- (i) Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação (“**Período de Ausência da Taxa DI**”), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI 1ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 1ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo

parâmetro da remuneração dos CRI 1ª Série e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI 1ª Série (“**Taxa Substitutiva do CDI**”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série, previstas neste Termo, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI 1ª Série.

- (ii) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista na Cláusula 4.1.12 (i) acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série.
- (iii) Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista na Cláusula 4.1.12 (i) acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Emissora e os Titulares dos CRI 1ª Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 1ª Série, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI da 1ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do presente Termo.
- (iv) Os CRI 1ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 4.1.12 (iii) acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2. Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas no Anexo III e no Anexo IV a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários,

ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12:00 (doze) horas (inclusive)** da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Garantia Firme**”), sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços.

6.2. A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.3. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

6.4. O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

6.5. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.

6.6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.7. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

6.8. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o Anexo V ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora.

6.9. A Emissão foi submetida à apreciação da Standard & Poor's. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRIOY1” (1ª Série) ou “BRAPCSCRIOZ8” (2ª Série)” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.9.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e **(iii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

6.9.2. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração **(i)** uma parcela única no valor de US\$ 12.000,00 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,40/US\$1,00); e **(ii)** parcelas anuais de US\$ 12.000,00 (doze mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,40/US\$1,00), para fins de monitoramento do rating.

7. FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA

7.1. Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022,

do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

7.2. Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

8. ESCRITURAÇÃO

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

9. BANCO LIQUIDANTE

9.1. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI nesta hipótese.

10.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.34.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Automáticos**”) e na Cláusula 7.34.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**”) e,

em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os “**Eventos de Inadimplemento**”), e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

10.2.1. Nos termos da Cláusula 7.34.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Inadimplemento Automático, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.34.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Devedora, conforme o caso (“**Controladas Relevantes**”); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas controladas e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora ou por qualquer controlada, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101/05, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora ou por qualquer controlada, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101/05, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Devedora /ou das controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** a Devedora, e/ou suas Controladas Relevantes realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Devedora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização;

- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

- (ix) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
- (x) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.2. Nos termos da Cláusula 7.34.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.34.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora ou de qualquer Controlada Relevante, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 10.2.1(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846/13, a Lei 9.613/98, o Decreto nº 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt*

Practices Act (FCPA), e o *UK Bribery Act*: **(a)** pela Devedora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou **(b)** por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;

- (v) redução de capital da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora, exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes da Devedora, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Devedora;
- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes da Devedora, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante ou **(b)** que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Controladas Relevantes da Devedora comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (viii) questionamento judicial, pela Devedora ou por qualquer coligada da Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Devedora, exceto **(a)** se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Devedora existente no momento anterior à cisão;

- (x) fusão ou incorporação da Devedora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures;
- (xi) qualquer mudança no Controle societário da Devedora e/ou das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xii) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão;
- (xiii) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, em quaisquer aspectos relevantes, quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora ou às Debêntures;
- (xiv) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; e
- (xv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora e acompanhado pelo Agente Fiduciário com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índice Financeiro**”), observado que a primeira verificação do Índice Financeiro será realizada com base informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, 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.

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80 para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, por meio de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (Relatório do Índice Financeiro);
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

10.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

10.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar,

conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI.

10.2.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 10.2.4 acima, sendo que, caso os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá deliberar pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2.4 acima: **(1)** não seja instalada em segunda convocação; ou **(2)** a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.34.1 e 7.34.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (**“Pedido de Waiver”** e **“Assembleia de Pedido de Waiver”**, respectivamente).

10.3.1. As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

10.4. Na ocorrência do resgate antecipado obrigatório das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, inclusive na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI e/ou sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI ou todos os CRI da respectiva Série, conforme aplicável, do Valor do Resgate Antecipado no prazo de 1 (um) Dia Útil contados da data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora do resgate antecipado obrigatório, observado o prazo de comunicação à B3 na forma da Cláusula 10.5 abaixo.

10.5. Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração dos CRI, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor do Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

10.6. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

10.7. Observado o disposto nas Cláusulas 14 e 15 do presente Termo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, esgotados todos os meios legais para reaver o pagamento, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.2. *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório até o 20º dia de cada mês e enviá-lo ao Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

11.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI no ano;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido da Devedora; e
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

11.4. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

11.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

11.6. Dever de Diligência. 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:

- (a) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (b) 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
- (c) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

11.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela

CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

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

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

11.9. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário as informações financeiras, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 11.10 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de Controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social da Emissora.

11.10. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

11.11. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas

normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

11.12. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição;
- (vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo não infringem ou contrariam **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens ou propriedades estejam vinculados, nem irá resultar (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) 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;
- (viii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de

insolvência da Emissora;

- (ix) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes relativos ao seu patrimônio particular;
- (x) não foi notificada ou cientificada da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo e os Documentos da Operação;
- (xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xii) este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa e/ou alteração de suas atividades.
- (xiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xv) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos Investidores;
- (xvi) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xvii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

11.13. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

11.14. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

- (a) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;
 - (ii) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (iii) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (iv) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (b) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM à Emissora, desde que o fato gerador da multa tenha sido ocasionado por esta;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, suas demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (d) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;
- (e) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
 - (i) registrados em entidade registradora; ou
 - (ii) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (f) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica.

11.15. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.16. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme

seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de referida subtração.

11.16.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e com 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.16.2. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI acima referida, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430/22 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V deste Termo de Securitização. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de junho de cada ano.

12.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22.

12.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado **(a)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados

de recebíveis; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(d)** não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; **(e)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, observado o disposto no artigo 76 da MP nº 2.158-35 e o disposto na Cláusula 12.4.2 abaixo.

12.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos direitos creditórios podem ser reconhecidos pela Emissora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, sendo certo que a Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

12.4.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iv) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4.3 abaixo, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição

legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.4.3. Independentemente da previsão da Cláusula 12.4.2 acima e não obstante o disposto no artigo 27, §4º da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista exclusivamente da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35.

12.4.4. 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.

12.4.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de 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, nos termos da Resolução CVM 60.

12.4.6. Na hipótese prevista na Cláusula 12.4.5 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 de CRI.

12.4.7. Na hipótese prevista na Cláusula 12.4.5 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.

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

12.4.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 12.4.8 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da consistência das informações apresentadas;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções;
- (xiii) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo; e
- (xiv) assegurará tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário.

13.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 15.5 abaixo;
- (xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, exclusivamente nos termos previstos no presente Termo de Securitização;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxi) uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 23 da Lei 14.430/22; e
- (xxii) verificar o Índice Financeiro, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.4. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário 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 no presente Termo de Securitização, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

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

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos dados previstos na Cláusula 21 abaixo.

13.6. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, como

remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, **(i)** pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização; **(ii)** parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculada *pro rata die*, se necessário; **(iii)** parcelas semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação que ocorrerá em 5 de agosto de 2024, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, ou seja, o segundo pagamento ocorrerá em 5 de fevereiro de 2025, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado dos CRI e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “iii” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; e **(iv)** parcelas trimestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), , à título de verificação trimestral dos Índices Financeiros da Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 10º (quinto) Dia Útil após a data prevista para a primeira divulgação, ou seja, em 15 de novembro de 2024, que será referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024 e os demais na mesma data dos trimestres subsequentes a divulgação.

13.6.1. 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 e em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do pelo Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

13.6.2. A primeira parcela do item (ii) da Cláusula 13.6 acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.6.3. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.6.4. As parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

13.6.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.6.6. Os valores indicados na Cláusula 13.6 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.6.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

13.6.8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de

sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6.9. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

13.6.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou Devedora ou pela Securitizadora, conforme o caso.

13.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.8. A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.9. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.10. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento

dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13 acima.

13.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.12. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

13.13. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

13.14. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 29 da Lei 14.430/22, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13.15. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 14.3.1 abaixo, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

- (iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (iv) extinção, liquidação, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado; ou
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que perdure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência das hipóteses acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.3. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de Titulares de CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.3.1. O Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão 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 Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(b)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos

eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.5. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 14.

14.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima.

15. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

15.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

15.2. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 abaixo; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430/22 e nos casos

de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

- (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
- (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou
- (iii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI.

15.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pela CVM;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pelo Agente Fiduciário.

15.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

15.4.1. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430/22, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.4.2. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.5. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

15.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada nesta Cláusula 15 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 15.8 abaixo.

15.5.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, salvo na ocorrência do disposto na Cláusula 10.2.5 acima.

15.5.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

15.6. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.7. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI

em Circulação nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 28, parágrafo único da Resolução CVM 60.

15.8. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.8.1. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI 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.

15.9. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 15.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

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

15.10. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da companhia Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação dos Titulares de CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado. No caso acima, a convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

15.11. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

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

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

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

15.12. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

15.14. Cada CRI, nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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

15.17. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes; ou
- (ii) à pessoa designada pela CVM.

15.18. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

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

15.18.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.18 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.18 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

15.19. Quórum de Deliberação. Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1 acima e 15.20 e 15.20.1 abaixo e neste Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

15.19.1. As Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, tais como, por exemplo, a remuneração da respectiva série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos

Titulares de CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula 15. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, prevalece o disposto na Cláusula 15.19 acima.

15.19.2. Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Especial deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns, deverá ser considerada a totalidade dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série em conjunto.

15.20. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, **(b)** em segunda convocação, de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

15.20.1. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI, **(c)** alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, **(d)** alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, **(e)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou **(f)** alteração das disposições desta Cláusula 15.19.1, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

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

16. DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Remuneração da Emissora: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

16.1.1. A remuneração definida na Cláusula 16.1 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

16.1.2. Os valores referidos na Cláusula 16.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

16.2. *Despesas do Patrimônio Separado:* São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os auditores independentes, Agência de Classificação de Risco, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, e demais despesas conforme mencionadas na Cláusula 13.6.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação dos auditores independentes e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados neste Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Instituição Custodiante), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte (“**Obrigações de Aporte**”), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

16.3.1. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 16.2 e 16.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.2 acima;

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b)” da Cláusula 16.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Debêntures; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

16.5.1. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dos

profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, sem limitação, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, com um limite de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por reestruturação. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

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

16.6. *Fundo de Despesas:* Será constituído um Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado. As Despesas incorridas até a Data de Integralização dos CRI, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas, será descontado pela Emissora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos deste Termo de Securitização.

16.6.1. Se, eventualmente, 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 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 Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

16.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

16.6.3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/21, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que

a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.3. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

18. PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros serão realizados mediante publicação de aviso ou edital, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.truesecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/22 devendo, a Securitizadora, avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação acima na mesma data da sua ocorrência.

18.1.1. A presença da totalidade dos investidores em Assembleias Especiais de Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

18.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net.

18.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

19. REGISTRO DESTE TERMO

19.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, sendo que este Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Adicionalmente, o Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

20. FATORES DE RISCO

20.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

21. COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(a)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(b)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) se para a Emissora:

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 Custódio Fonseca

Tel.: (11) 30714475

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

(ii) se para o Agente Fiduciário:

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 das 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 (esse último para preço unitário do ativo)

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

22.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.5. As obrigações assumidas neste Termo têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

22.6. Qualquer alteração a este Termo somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

22.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 15 acima e o previsto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

22.9. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

22.11. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

22.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.12.1. Observado o disposto na Cláusula 22.12 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.13. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

22.14. 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 de Titulares de CRI.

22.15. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

22.16. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

22.17. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

22.18. A Emissora declara, nesta data, por si, seus controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas ou não a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; **(iv)** mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento das Leis Anticorrupção; e **(v)** envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar as Leis Anticorrupção.

22.19. A Emissora declara, ainda, que cumpre e se obriga a cumprir, e faz com que suas controladas cumpram, a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, tampouco utiliza, direta ou indiretamente, ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos relacionados aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotam as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos relacionados à raça e gênero.

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

22.21. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

22.22. As Partes reconhecem este Termo como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, observado o disposto no parágrafo 4º do referido artigo.

22.23. Para os fins deste Termo, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo.

22.24. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo pelos referidos meios.

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

22.26. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.27. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

Estando assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Direitos Créditos da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A” firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Sandro Santos Bruchelli
Assinado por: SANDRO BRUCHELLI BRUNO
CPF: 0504030096
Papel: Proponente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 18:07:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
3481AAB8B794D2...

DocuSigned by
Rafael Engelo Riera
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA
CPF: 0504297054
Papel: Proponente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 17:46:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Proponente
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
D1D3F0A2B8144E...

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

DocuSigned by
DANIELA GONCALVES BATISTELLA
Assinado por: DANIELA GONCALVES BATISTELLA
CPF: 0501064702
Papel: Proponente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 17:31:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/ICP-Br
0288504FC2314D2...

DocuSigned by
Nelson Raimundo Leite
Assinado por: NELSON RAIMUNDO LEITE
CPF: 0211033473
Papel: Proponente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 17:32:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/ICP-Br
0288504FC2314D2...

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

Valor Total: O valor total da emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão das Debêntures observado que o valor total da emissão de Debêntures poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Debêntures;

Quantidade: Inicialmente, 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Debêntures. Na hipótese da demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, o valor total da emissão e a quantidade das Debêntures, previstas acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, na forma da Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (“**Montante Mínimo das Debêntures**”).

Data de Emissão das Debêntures: 15 de julho de 2024;

Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;

Devedora: Direcional Engenharia S/A;

Prazo e Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2029 e o prazo das Debêntures 2ª Série será de 2.555 (dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2031;

Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso. A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

Remuneração das Debêntures 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, “Taxa Teto Debêntures 1ª Série” e “Remuneração das Debêntures 1ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

Remuneração das Debêntures 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures 1ª Série, “Taxa Teto Debêntures”, e “Remuneração das Debêntures 2ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “Remuneração das Debêntures”, respectivamente): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures

Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV e do Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures;

Amortização das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, nos termos da tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série a ser amortizado
1ª	12 de julho de 2030	33,3333%
2ª	14 de janeiro de 2031	50,0000%
3ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito têm “habite-se”? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e

Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

ANEXO II

Declaração de Custódia

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“**Instituição Custodiante**” ou “**Oliveira Trust**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 28 de junho de 2024, entre a True Securitizadora S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via uma via, assinada digitalmente, **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S/A*”, celebrado em 28 de junho de 2024, celebrado entre a Direcional Engenharia S/A e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”) e **(iii)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S/A*”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Emissora e a Oliveira Trust, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Debêntures. A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

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

DocuSigned by
ENRÉ CASIMIR BATISTELLA
Assinado por ENRICA GALDINO BATISTELLA (067164473)
CPF: (067164473)
Paper: Procuradora
Data Hora da Assinatura: 28/06/2024 17:31:37 BRT
O: ICN-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPROCONFIS
S09804FCE314D2...

DocuSigned by
Márcia Spina Lúcia
Assinado por NELSON RAPOSO LESTE (1115598473)
CPF: (1115598473)
Paper: Procurador
Data Hora da Assinatura: 28/06/2024 17:32:23 BRT
O: ICN-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPROCONFIS
S09804FCE314D2...

ANEXO III
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série
1	15/08/24	Não	Não	0,0000%
2	16/09/24	Não	Não	0,0000%
3	15/10/24	Não	Não	0,0000%
4	18/11/24	Não	Não	0,0000%
5	16/12/24	Não	Não	0,0000%
6	15/01/25	Sim	Não	0,0000%
7	17/02/25	Não	Não	0,0000%
8	17/03/25	Não	Não	0,0000%
9	15/04/25	Não	Não	0,0000%
10	15/05/25	Não	Não	0,0000%
11	16/06/25	Não	Não	0,0000%
12	15/07/25	Sim	Não	0,0000%
13	15/08/25	Não	Não	0,0000%
14	15/09/25	Não	Não	0,0000%
15	15/10/25	Não	Não	0,0000%
16	17/11/25	Não	Não	0,0000%
17	15/12/25	Não	Não	0,0000%
18	15/01/26	Sim	Não	0,0000%
19	18/02/26	Não	Não	0,0000%
20	16/03/26	Não	Não	0,0000%
21	15/04/26	Não	Não	0,0000%
22	15/05/26	Não	Não	0,0000%
23	15/06/26	Não	Não	0,0000%
24	15/07/26	Sim	Não	0,0000%
25	17/08/26	Não	Não	0,0000%
26	15/09/26	Não	Não	0,0000%
27	15/10/26	Não	Não	0,0000%
28	16/11/26	Não	Não	0,0000%
29	15/12/26	Não	Não	0,0000%
30	15/01/27	Sim	Não	0,0000%
31	15/02/27	Não	Não	0,0000%
32	15/03/27	Não	Não	0,0000%
33	15/04/27	Não	Não	0,0000%
34	17/05/27	Não	Não	0,0000%
35	15/06/27	Não	Não	0,0000%
36	15/07/27	Sim	Não	0,0000%
37	16/08/27	Não	Não	0,0000%
38	15/09/27	Não	Não	0,0000%
39	15/10/27	Não	Não	0,0000%
40	16/11/27	Não	Não	0,0000%
41	15/12/27	Não	Não	0,0000%
42	17/01/28	Sim	Não	0,0000%
43	15/02/28	Não	Não	0,0000%

44	15/03/28	Não	Não	0,0000%
45	17/04/28	Não	Não	0,0000%
46	15/05/28	Não	Não	0,0000%
47	16/06/28	Não	Não	0,0000%
48	17/07/28	Sim	Não	0,0000%
49	15/08/28	Não	Não	0,0000%
50	15/09/28	Não	Não	0,0000%
51	16/10/28	Não	Não	0,0000%
52	16/11/28	Não	Não	0,0000%
53	15/12/28	Não	Não	0,0000%
54	15/01/29	Sim	Não	0,0000%
55	15/02/29	Não	Não	0,0000%
56	15/03/29	Não	Não	0,0000%
57	16/04/29	Não	Não	0,0000%
58	15/05/29	Não	Não	0,0000%
59	15/06/29	Não	Não	0,0000%
60	16/07/29	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série
1	15/08/24	Não	Não	0,0000%
2	16/09/24	Não	Não	0,0000%
3	15/10/24	Não	Não	0,0000%
4	18/11/24	Não	Não	0,0000%
5	16/12/24	Não	Não	0,0000%
6	15/01/25	Sim	Não	0,0000%
7	17/02/25	Não	Não	0,0000%
8	17/03/25	Não	Não	0,0000%
9	15/04/25	Não	Não	0,0000%
10	15/05/25	Não	Não	0,0000%
11	16/06/25	Não	Não	0,0000%
12	15/07/25	Sim	Não	0,0000%
13	15/08/25	Não	Não	0,0000%
14	15/09/25	Não	Não	0,0000%
15	15/10/25	Não	Não	0,0000%
16	17/11/25	Não	Não	0,0000%
17	15/12/25	Não	Não	0,0000%
18	15/01/26	Sim	Não	0,0000%
19	18/02/26	Não	Não	0,0000%
20	16/03/26	Não	Não	0,0000%
21	15/04/26	Não	Não	0,0000%
22	15/05/26	Não	Não	0,0000%
23	15/06/26	Não	Não	0,0000%
24	15/07/26	Sim	Não	0,0000%
25	17/08/26	Não	Não	0,0000%
26	15/09/26	Não	Não	0,0000%
27	15/10/26	Não	Não	0,0000%
28	16/11/26	Não	Não	0,0000%
29	15/12/26	Não	Não	0,0000%
30	15/01/27	Sim	Não	0,0000%
31	15/02/27	Não	Não	0,0000%
32	15/03/27	Não	Não	0,0000%
33	15/04/27	Não	Não	0,0000%
34	17/05/27	Não	Não	0,0000%
35	15/06/27	Não	Não	0,0000%
36	15/07/27	Sim	Não	0,0000%
37	16/08/27	Não	Não	0,0000%
38	15/09/27	Não	Não	0,0000%
39	15/10/27	Não	Não	0,0000%
40	16/11/27	Não	Não	0,0000%
41	15/12/27	Não	Não	0,0000%
42	17/01/28	Sim	Não	0,0000%
43	15/02/28	Não	Não	0,0000%

44	15/03/28	Não	Não	0,0000%
45	17/04/28	Não	Não	0,0000%
46	15/05/28	Não	Não	0,0000%
47	16/06/28	Não	Não	0,0000%
48	17/07/28	Sim	Não	0,0000%
49	15/08/28	Não	Não	0,0000%
50	15/09/28	Não	Não	0,0000%
51	16/10/28	Não	Não	0,0000%
52	16/11/28	Não	Não	0,0000%
53	15/12/28	Não	Não	0,0000%
54	15/01/29	Sim	Não	0,0000%
55	15/02/29	Não	Não	0,0000%
56	15/03/29	Não	Não	0,0000%
57	16/04/29	Não	Não	0,0000%
58	15/05/29	Não	Não	0,0000%
59	15/06/29	Não	Não	0,0000%
60	16/07/29	Sim	Não	0,0000%
61	15/08/29	Não	Não	0,0000%
62	17/09/29	Não	Não	0,0000%
63	15/10/29	Não	Não	0,0000%
64	16/11/29	Não	Não	0,0000%
65	17/12/29	Não	Não	0,0000%
66	15/01/30	Sim	Não	0,0000%
67	15/02/30	Não	Não	0,0000%
68	15/03/30	Não	Não	0,0000%
69	15/04/30	Não	Não	0,0000%
70	15/05/30	Não	Não	0,0000%
71	17/06/30	Não	Não	0,0000%
72	15/07/30	Sim	Sim	33,3333%
73	15/08/30	Não	Não	0,0000%
74	16/09/30	Não	Não	0,0000%
75	15/10/30	Não	Não	0,0000%
76	18/11/30	Não	Não	0,0000%
77	16/12/30	Não	Não	0,0000%
78	15/01/31	Sim	Sim	50,0000%
79	17/02/31	Não	Não	0,0000%
80	17/03/31	Não	Não	0,0000%
81	15/04/31	Não	Não	0,0000%
82	15/05/31	Não	Não	0,0000%
83	16/06/31	Não	Não	0,0000%
84	15/07/31	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO V

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), neste atorepresentada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, vigentes desde 1º de fevereiro de 2024, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE 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, CEP 04543- 010, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou 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 no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Emissora 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 (“**Agente Fiduciário**”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora e da **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Santos, Carlos (Email:fs)
Assinado por: KARRINE SIMONE BINCOLLETTI 05040020896
CPF: 05040020896
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 16:07:36 BRT
O: ICN-Brazil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CartaSign RFPB QS
-----D18E1A8B8B784D-----

DocuSigned by
Bulley, Sérgio (Email:fs)
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 02542876564
CPF: 02542876564
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 17:49:35 BRT
O: ICN-Brazil, OU: Provençal
C: BR
Emissor: AC CartaSign RFPB QS
-----D10C3F0A28B114E-----

ANEXO VI
Modelo de Resposta Oferta de Resgate Antecipado

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 331^a (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 331^a (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Securitizadora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização.

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]
(reconhecer firma)

ANEXO VII**Tabela 1 - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedor a (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Total Ville Ikeda	Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua 1 - Lote 2 - Setor Ikeda – Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol (RA XXXII) - CEILÂNDIA - DF - CEP 72210-970	Matrícula nº 70.099 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Não	Não	Sim
Abrantes	Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua D, Loteamento Abrantes, Lotes 01, 02, 03 e 10, NÚCLEO COLONIAL BOA UNIÃO, Distrito de Abrantes, CAMAÇARI -0 BA - CEP 42.805-830	Matrículas nº 53.010, 53.011, 53.012 e 53.019 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari	Não	Não	Matrículas 53.010 e 53.011: Sim Matrículas 53.012 e 53.019: Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante do Anexo II à Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
Total Ville Ikeda	Construção e Compra	457.011.785,00	10.980.254,06	446.031.530,94	-	204.751.514,12	204.751.514,12	65,5%
Abrantes	Construção e Compra	310.532.028,00	72.268.043,51	238.263.984,49	-	107.748.485,88	107.748.485,88	34,5%

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).*

ANEXO VIII
CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
TOTAL VILLE IKEDA	204.751.514	307.418	8.817.166	17.538.600	24.966.630	22.577.456	20.259.481	20.677.819	15.868.088	16.502.490	15.041.757	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0
ABRANTES	107.748.486	1.403.906	8.927.821	4.754.629	1.090.371	7.373.398	16.064.326	29.396.219	18.626.353	15.969.771	4.141.693	0	0	0	0	0
TOTAL	312.500.000	1.711.323	17.744.986	22.293.229	26.057.001	29.950.854	36.323.807	50.074.037	34.494.441	32.472.261	19.183.450	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.*

O cronograma acima é meramente tentativo, 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.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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 Fartura 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
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: 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	
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: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 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	
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	

154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - 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	
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.	

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	
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
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 Fiduciários, 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	
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	
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

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 irrevocabél, 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	
Inadimplimentos 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:	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 31/08/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série:	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 28/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 31/10/2024	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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.; TALLENTOPARTICIPAÇÕES 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 conterá 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 59.426 e 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
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: DAHILTON 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 Equipamentos 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 Interviente 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 Fiduciárias devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciárias 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 Fiduciárias, 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 Fiduciárias, 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	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Cedidos 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	
Inadimplimentos 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 comporão 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 Cegluskis; (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 inadimplemento 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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, consequentemente, 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 Vortex 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
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 parta 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	

parta 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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Fiduciárias; 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	
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 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; (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 SORENSEN 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 Fiduciária 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	
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 Jaryd; (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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos 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 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	
Inadimplementos 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: 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 Fiduciária: 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
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
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: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 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: 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 n.º 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	
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: 1	Emissão: 326
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 22/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados ao Imóvel. Os Direitos Creditórios serão descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - prometeu ceder a a totalidade dos futuros instrumentos de locação e/ou exploração comercial dos Imóvel, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, que deram origem aos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 92.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 31/07/2029	

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: 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 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.	

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 conterá 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 ROSELÂNDIA 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	
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 comporão 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	

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 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 parta 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 parta 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	

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: 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 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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
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	
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: 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	
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: 2	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
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: 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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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 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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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: 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
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: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 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: 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
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
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
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
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

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	
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

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 Sobre Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobre 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante 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 (Fiduciantes) 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	
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	
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 recursos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiaadores: (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: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.684.000,00	Quantidade de ativos: 65684
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% 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 descritos na matrícula nºs 3.558 e 4.222 do Registro de Imóveis Comarca de Cruzília/MG; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios performados de titularidade da Cedente (inclusive direitos emergentes ou indenizatórios, conforme aplicável), atuais e futuros, bem como seus acréscimos a título de multa, juros e demais encargos a eles impostos, decorrentes oriundos de e/ou relacionados a venda de produtos, pela Cedente, aos clientes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária representados por boletos a serem emitidas pela Cedente, cujos pagamentos serão obrigatoriamente liquidados na Conta Vinculada para ela transferidos, (b) de todos e quaisquer direitos depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, nos termos do item (i) acima, na conta vinculada de nº 130954503, mantida junto à agência nº 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. de titularidade da Emitente com movimentação restrita e controlada, movimentável única e exclusivamente pelo Banco Santander (Brasil) S.A. e pela Credora observada a Razão de Garantia, (c) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente na Conta Vinculada, e/ou os recursos nela creditados e os montantes nela depositados;

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	
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 X
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: 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/SP
CNPJ/MF 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/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 331ª (trecentésima trigésima primeira)^a
Número de Séries: Até 2 (duas) Séries
Emissora: True Securitizadora S.A.
Quantidade: Serão emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI
Espécie: N/A
Classe: Não Aplicável
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 28 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/0919257720
CPF: 001.362.577-20
Papel: Diretor
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 17:34:12 BRT
O CDP-Brasil, OJ - Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: AG VALOR MOB IL

508804FCB1402

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Escritura de Emissão

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA,
PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA
PRIMEIRA) EMISSÃO DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

entre

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
como emissora,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
como debenturista

Datado de
28 de junho de 2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

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

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas 31.300.025.837, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Direcional**” ou “**Devedora**”); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**”);

sendo a Emissora e a Debenturista denominadas, em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”.

CONSIDERANDO QUE

- (A) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;
- (B) a Direcional tem interesse em emitir as Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (C) os recursos decorrentes da integralização das Debêntures serão destinados para os Empreendimentos Imobiliários (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo;

- (D) após sua subscrição, pela Securitizadora, serão emitidas 2 (duas) cédulas de crédito imobiliária integral, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 28 de junho de 2024 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo) (“**Escritura de Emissão de CCI**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários;
- (E) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão, 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 considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”);
- (F) a emissão das Debêntures (“**Emissão**”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 331^a (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora (“**CRI**”, sendo os CRI da primeira série denominados “**CRI 1ª Série**”, e os CRI da segunda série denominados “**CRI 2ª Série**”), com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), isto é, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalente a R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), totalizando até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais), nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetários Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”) e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, e de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, a ser celebrado 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, na

qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário**” ou “**Instituição Custodiante**” ou “**Oliveira Trust**”, respectivamente);

- (G) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), de acordo com o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 28 de junho de 2024 entre a Emissora, a Securitizadora e determinada instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (“**Coordenador Líder**” e “**Contrato de Distribuição**”, respectivamente);
- (H) as Partes têm ciência de que a Operação de Securitização (conforme definido abaixo) possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo);
- (I) 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;
- (J) o Agente Fiduciário acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quinta abaixo.

RESOLVEM celebrar este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*” (“**Escritura de Emissão**” ou “**Escritura**”), a qual será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:

“**1ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“**2ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*”: significa o aditamento a ser feito à presente Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização das Debêntures, para refletir a definição **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série das Debêntures, observada a Taxa Teto Debêntures de cada Série; **(ii)** do número de séries de CRI, e, conseqüentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo, sem necessidade de nova aprovação societária ou autorização da Emissora e/ou da Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Afiladas”: significam quaisquer sociedades Controladas e/ou coligadas, bem como os Controladores da Emissora, conforme definição da Lei das Sociedades por Ações;

“Agente Fiduciário” ou **“Instituição Custodiante”**: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

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

“Anúncio de Encerramento”: significa o *“Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”*;

“Anúncio de Início”: significa o *“Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”*;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou (iii) títulos públicos federais;

“Assembleia de Pedido de *Waiver*”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.6 abaixo;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.3 abaixo.

“Assembleia Geral de Debenturistas”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo;

“Auditores Independentes”: significa os auditores independentes registrados na CVM;

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”*;

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

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil;

“Banco Liquidante”: tem o significado previsto na Cláusula 7.7 abaixo;

“Boletim de Subscrição das Debêntures”: significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, a ser firmado nos termos do modelo que integra o Anexo VI a esta Escritura de Emissão;

“CCI”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“CCI 1ª Série”: 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 1ª Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários 1ª Série por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

“CCI 2ª Série”: 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 2ª Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários 2ª Série por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

“**CNPJ**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

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

“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.27.1 abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 92391-8, mantida na agência 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341);

“**Contrato de Distribuição**”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“**Controlada**”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

“**Controladas Relevantes**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.1(ii) abaixo;

“**Controlador**”: significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora;

“**Coordenador Líder**”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“**CPF**”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Física;

“**Créditos Imobiliários**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**Créditos Imobiliários 1ª Série**”: significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures 1ª Série;

“**Créditos Imobiliários 2ª Série**”: significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures 2ª Série;

“**CRI**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**CRI 1ª Série**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**CRI 2ª Série**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**CRI em Circulação**”: tem o significado previsto no Termo de Securitização;

“Cronograma Indicativo”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1.5 abaixo;

“Custos e Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 abaixo;

“CMN”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CVM”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Data de Emissão das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 7.10 abaixo;

“Data de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.12 abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 7.21 abaixo;

“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

“Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

“Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Debêntures 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Decreto 11.129”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“Debenturista” ou **“Securitizadora”**: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

“Despesas Recorrentes”: tem o significado previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão;

“Dia(s) Útil(eis)”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Diretor Financeiro”: significa o Diretor Financeiro da Emissora;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.21.1 abaixo;

“Documentos Comprobatórios Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 6.5 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Efeito Adverso Relevante”: significa **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Emissora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emissora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Emissora; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, esta Escritura de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Emissora, ou dos seus diretores e/ou funcionários; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento;

“Emissão”: significa a 11^a (décima primeira) emissão privada das Debêntures, em até 2 (duas) Séries, da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

“Emissão dos CRI”: significa a 331^a (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;

“Emissora”, “Direcional” ou “Devedora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Empreendimentos Imobiliários**” tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31 abaixo;

“**Escritura de Emissão**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“**Evento de Inadimplemento**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.1 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento Não Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.2 abaixo;

“**Fundo de Despesas**”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização;

“**IBGE**”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.2(xv) abaixo;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“**Jornal de Publicação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

“**JUCEMG**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Lâmina da Oferta**”: significa a Lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160;

“**Legislação Socioambiental**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(xix) abaixo;

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931**”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“**Lei 11.101**”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“**Lei 12.529**”: significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

“**Lei 12.846**”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: tem o significado previsto no Considerando (A) acima;

“**Lei 14.711**”: significa a Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor;

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

“**Leis Anticorrupção**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(v) abaixo;

“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.5 abaixo;

“**Montante Mínimo**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 abaixo;

“**Oferta**”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.27 abaixo;

“**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**” tem o significado previsto na Cláusula 5.1.3 abaixo;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Emissora e do Coordenador Líder, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, totalizando até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

“**Operação de Securitização**”: operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“**Parte**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Patrimônio Separado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.5 abaixo;

“Pedido de *Waiver*”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.6 abaixo;

“Período de Ausência da Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20.1. abaixo;

“Período de Ausência do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16.1. abaixo;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19. abaixo;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.12 abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série das Debêntures, observada a Taxa Teto Debêntures de cada Série; **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo;

“Prospectos”: o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta dos CRI, quando considerados em conjunto;

“Prospecto Definitivo”: o *“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”*;

“Prospecto Preliminar”: o *“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira)*

Emissão, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.”;

“**RCA Emissora**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo;

“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”: significam as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 1º de fevereiro de 2024;

“**Relatório do Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.34.2(xv)(2) abaixo;

“**Relatório Semestral**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1.1 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures 2ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“**Resgate Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.26 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.25 abaixo;

“**Resgate Antecipado Obrigatório**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.26 abaixo;

“**Resolução CMN 5.118**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

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

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

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 81**”: significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 160**”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“**Série(s)**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“**Sistema de Vasos Comunicantes**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“**SPE Investidas**”: são as Controladas da Emissora que desenvolvem os Empreendimentos Imobiliários alvos dos recursos desta Emissão, conforme listadas no Anexo I desta Escritura;

“**Taxa DI**” tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“**Taxa Substitutiva do IPCA**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16.1 abaixo;

“**Taxa Substitutiva do CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20.1 abaixo;

“**Taxa Teto Debêntures**” tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“**Taxa Teto Debêntures 1ª Série**” tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“**Taxa Teto Debêntures 2ª Série**” tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“**Termo de Adesão**” significa o “*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*” a ser celebrado entre o Coordenador Líder e as instituições financeiras subcontratadas.

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**Titulares de CRI**”: tem o significado previsto no Termo de Securitização.

“**Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.33 abaixo;

“**U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)**”: significa o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, de 19 de dezembro de 1977, conforme em vigor;

“**UK Bribery Act**”: significa o *Bribery Act 2010*, de 8 de abril de 2010, conforme em vigor;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 179.244,15 (cento e setenta e nove mil duzentos e quarenta e quatro reais e quinze centavos.), equivalente ao valor das próximas 12 (doze) parcelas das Despesas Recorrentes, que corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão;

“Valor do Resgate Antecipado”: tem o significado previsto na Cláusula 7.26.2 abaixo;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 89.622,07 (oitenta e nove mil seiscentos e vinte e dois reais e sete centavos.), equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário”: tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo;

“Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo;

“Valor Total da Emissão”: significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO

2.1. A celebração, pela Emissora, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de junho de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, bem como sua vinculação aos CRI, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações (**“RCA Emissora”**).

CLÁUSULA TERCEIRA – REQUISITOS

3.1. A Emissão de Debêntures será realizada em observância aos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA Emissora. Nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, considerando que, até a presente data, a CVM não disciplinou outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada pela Lei nº 14.711, a ata da RCA Emissora será arquivada na JUCEMG e publicada, em versão

física e digital, no jornal “Hoje em Dia” (“**Jornal de Publicação**”), observado o disposto abaixo e observadas as eventuais alterações da legislação em vigor.

- 3.1.1.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição da ata da RCA Emissora na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de realização; **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA Emissora arquivada na JUCEMG, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; e **(iii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da publicação da ata da RCA Emissora no Jornal de Publicação, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da RCA Emissora. A Emissora arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações.
- 3.1.1.2. A ata da RCA Emissora será publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na *internet*, que deverá providenciar, conforme o caso, 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).
- 3.1.1.3. O arquivamento da ata da RCA Emissora na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a RCA Emissora deverá ser registrada na JUCEMG previamente à primeira data de integralização dos CRI (exclusive).
- 3.1.1.4. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura desta Escritura de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados no Jornal de Publicação pela Emissora, se assim exigido pela legislação em vigor, sendo certo que, caso haja alteração no jornal de publicação utilizado pela Emissora, o ato societário que deliberar por tal alteração deverá ser divulgado no Jornal de Publicação, observadas as eventuais alterações da legislação em vigor.
- 3.1.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Aditamentos. Nos termos do artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada pela Lei 14.711, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para, respectivamente, inscrição e averbação na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração, observado o disposto na Cláusula 3.1.2.1 abaixo e observadas as eventuais alterações da legislação em vigor. Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

- 3.1.2.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo para registro desta Escritura de Emissão ou e do protocolo para registro de seus aditamentos na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, inscrita ou averbada na JUCEMG, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro. A Emissora arcará com todos os custos dos referidos registros.
- 3.1.2.2. O registro desta Escritura de Emissão na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que esta Escritura de Emissão deverá ser registrada na JUCEMG até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).
- 3.1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM ou na ANBIMA. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA uma vez que as Debêntures serão objeto de distribuição privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
- 3.1.3.1. Em decorrência do estabelecido nesta Escritura, a Emissora declara seu conhecimento de que a B3, a CVM, a ANBIMA 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 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.
- 3.1.4. Registro Para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica. As Debêntures serão colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de transferência, nos termos da Cláusula 3.1.5 abaixo, sendo certo que as Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

- 3.1.5. Negociação. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (“**Patrimônio Separado dos CRI**”). As transferências de titularidade das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”).
- 3.1.6. Inscrição no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e enviar uma cópia eletrônica da página onde consta a subscrição à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, na data de assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures pela Emissora. No âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Emissora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, a qual também deve ser comprovada em 3 (três) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. A Emissora tem por objeto social: **(a)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(d)** a locação e administração de bens móveis; **(e)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(f)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e **(g)** a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, em 15 de julho de 2031, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emissora e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo I à presente Escritura (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos

e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II da presente Escritura de Emissão.

5.1.1. Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo I desta Escritura, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliário, vinculados aos Custos e Despesas; e **(iv)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

5.1.1.1. No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Emissora deverá prestar contas à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo III a esta Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 5 de fevereiro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

- 5.1.1.2. Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima.
 - 5.1.1.3. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Emissora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.
 - 5.1.1.4. Para fins da Cláusula 5.1.1.1, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.
 - 5.1.1.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I à presente Escritura de Emissão, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.
- 5.1.2. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI 2ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.3. Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**”), e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 5.1.4.1 e 5.1.4.2 abaixo.

5.1.3.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emissora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Emissora. 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 empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

5.1.3.2. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.3.1 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, 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, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Companhia será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado 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 a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

- 5.1.4. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.
- 5.1.5. A presente Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.
- 5.1.6. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.
- 5.1.6.1. Nos termos das Cláusulas 5.1.1.1 e seguintes acima e da Cláusula 13.3 (xix) do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Emissora.
- 5.1.7. A Emissora declara que é controladora das SPE Investidas e assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.
- 5.1.7.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

- 5.1.8. A Debenturista e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Debenturista, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
- 5.1.9. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.1.10. Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Emissora.
- 5.1.11. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora em razão da liquidação das Debêntures objeto desta Escritura de Emissão.
- 5.1.12. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão.
- 5.1.13. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no Anexo I desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da Operação de Securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

- 6.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida por meio da subscrição das Debêntures, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo VI desta Escritura de Emissão, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 7.13 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à efetiva emissão dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.
- 6.1.2. Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.
- 6.1.3. As Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão representados integralmente pelas CCI e comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 6.2. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis, necessárias e que lhe competirem para a viabilização da Operação de Securitização.
- 6.3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora em decorrência da titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre a Emissora e a Securitizadora.
- 6.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, conforme o Termo de Securitização, deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- 6.5. Tendo em vista o previsto acima, e para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, a Oliveira Trust foi nomeada pela Securitizadora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) desta Escritura, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI (1.c) do Boletim de Subscrição das

Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os “**Documentos Comprobatórios Lastro**”).

6.6. Por se tratar de Operação de Securitização, o exercício de qualquer direito da Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, deverá ser exercido nos termos previstos no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até que ocorra sua liquidação integral.

CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Número da Emissão de Debêntures. As Debêntures representam a 11^a (décima primeira) emissão de debêntures da Emissora.

7.2. Número de Séries. A Emissão, em classe única, será realizada em até 2 (duas) séries (sendo a 1^a série denominada “**1ª Série**” e a 2ª série denominada “**2ª Série**”, e, em conjunto e indistintamente, “**Séries**”), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Debêntures a serem alocadas como debêntures da primeira série (“**Debêntures 1ª Série**”) e/ou como debêntures da segunda série (“**Debêntures 2ª Série**” e, em conjunto com as Debêntures 1ª Série, “**Debêntures**”), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 7.4 abaixo, 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 (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Emissora ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries.

7.2.1. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das

Debêntures será emitida na Série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.3. Valor Total da Emissão de Debêntures. O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (“**Valor Total da Emissão**”). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Debenturista e demais Partes desta Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Emissora ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. Quantidade. Serão emitidas 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) Debêntures, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme previsto na Cláusula 7.2 acima, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e a sua alocação em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, sem (a) necessidade de aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Emissora ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4.1. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI) o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 7.3 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**”).

7.4.2. O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 7.4.1 acima deverá ser apresentado para registro na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração, nos termos da Cláusula 3.1.2 acima.

7.5. Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Nominal Unitário**”).

7.6. Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

7.6.1. 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, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.6.2 abaixo.

7.6.2. Após a subscrição das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI, a Debenturista somente poderá promover a transferência da totalidade das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.6.3. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

7.7. Banco Liquidante. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Banco Liquidante**”).

7.8. Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

7.9. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, 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.

7.10. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 (“**Data de Emissão das Debêntures**”).

7.11. Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, direta e anteriormente à emissão dos CRI.

7.12. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização. As Debêntures serão integralmente subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo VI desta Escritura de Emissão, e serão integralizadas, mediante o cumprimento das Condições Precedentes descritas no Boletim de Subscrição das Debêntures, nas respectivas datas de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo (“**Preço de Integralização**”).

7.13. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os investidores dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado no ato de subscrição dos CRI 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, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizadas na referida data.

7.14. Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2029 (“**Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série**”) e o prazo das Debêntures 2ª Série será de 2.555 (dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2031 (“**Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série**”).

7.15. Amortização das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário

das Debêntures 1ª Série será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, nos termos da tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série a ser amortizado
1ª	12 de julho de 2030	33,3333%
2ª	14 de janeiro de 2031	50,0000%
3ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%

7.16. **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, divulgado no mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização das Debêntures;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 1 (um) Dia Útil adicional no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 Dias Úteis.

sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo primeiro 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;
- (iv) o fator resultante da expressão é $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}}$ considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “*pro rata*” do último Dia Útil anterior.

- 7.16.1. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da atualização monetária das Debêntures 2ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da atualização monetária das Debêntures 2ª Série (“**Taxa Substitutiva do IPCA**”). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 2ª Série, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para as Debêntures 2ª Série.
- 7.16.2. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 2ª Série previstas nesta Escritura de Emissão.
- 7.16.3. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista na Cláusula 7.16.2 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série entre a Emissora e os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 2ª Série, ou em caso de não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 2ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI 2ª Série prevista na Cláusula 7.16.1 acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Debêntures 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma desta Escritura de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 2ª Série previstas nesta Escritura de

Emissão, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.16.4. As Debêntures 2ª Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.16.3 acima serão canceladas pela Emissora. Para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.17. Remuneração das Debêntures 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, “**Taxa Teto Debêntures 1ª Série**” e “**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”, respectivamente).

7.17.1. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento Automático ou data de pagamento por declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático ou data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive),

calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

n = número de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n”

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto Debêntures 1ª Série;

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado 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 (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

7.17.2. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores, 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.
- (iii) para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures 1ª Série (exemplo: para pagamento das Debêntures 1ª Série no dia 5 (cinco), o DI considerado será o publicado no dia 4 (quatro) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 4 (quatro) e 5 (cinco) são Dias Úteis).

- (iv) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (vi) excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao FatorDI um prêmio de remuneração equivalente ao FatorDI de 1 (um) Dia Útil, considerando como DIk a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis* de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.17.1 acima.

7.18. **Remuneração das Debêntures 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“**Taxa Teto Debêntures 2ª Série**” e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures 1ª Série, “**Taxa Teto Debêntures**”, e “**Remuneração das Debêntures 2ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “**Remuneração das Debêntures**”, respectivamente): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures 2ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “**Remuneração das Debêntures**”, respectivamente).

7.18.1. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até data do efetivo pagamento:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, no início de cada Período de Capitalização, 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:

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

Taxa = taxa de juros, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e limitada à Taxa Teto 2ª Série;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil ao “n” apurado.

7.19. Período de Capitalização. Para fins desta Escritura de Emissão, “**Período de Capitalização**” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

7.20. Período de Ausência da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.20.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação (“**Período de Ausência da Taxa DI**”), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no

prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 1ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da remuneração das Debêntures 1ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures 1ª Série (“**Taxa Substitutiva do CDI**”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures 1ª Série.

- 7.20.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista na Cláusula 7.20.1 acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série.
- 7.20.3. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista na Cláusula 7.20.2. acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Emissora e os Titulares de CRI dos CRI 1ª Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 1ª Série, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI 1ª Série prevista na Cláusula 7.20.1 acima, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Debêntures 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma desta Escritura de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 7.20.4. As Debêntures 1ª Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.20.3 acima serão canceladas pela Emissora. Para o cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a

ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.21. Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV e do Anexo V à presente Escritura de Emissão (cada uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”).

7.22. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

7.23. Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

7.24. Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa e a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

7.25. Resgate Antecipado Facultativo. Exclusivamente caso **(i)** os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados na Cláusula 7.33 abaixo sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.33 abaixo, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

7.25.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e **(iii)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

7.25.2. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá acrescentar aos pagamentos devidos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, conforme aplicável.

7.26. Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração/ocorrência de **(i)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.34 abaixo; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Cláusula 7.20.3 acima, caso em que deverá ser realizado o resgate da 1ª Série; **(iii)** não acordo sobre a

nova Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série conforme previsto na Cláusula 7.16.3 acima, caso em que deverá ser realizado o resgate da 2ª Série; **(iv)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou **(v)** requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Emissora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação da Debenturista e, por consequência, dos Titulares de CRI, nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (**“Resgate Antecipado Obrigatório”**) e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, **“Resgate Antecipado”**).

7.26.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** a(s) Série(s) objeto do Resgate Antecipado Obrigatório, caso aplicável; **(iii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.26.2. Por ocasião de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão (**“Valor do Resgate Antecipado”**).

7.26.3. Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures, mas tão somente o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures de ambas as Séries, exceto no caso previsto nos itens (ii) e (iii) da Cláusula 7.26 acima, caso em que será admitido o Resgate Antecipado apenas de determinada Série, mas não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures da respectiva Série.

7.26.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

7.27. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais Séries das Debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma Série) (**“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”**).

7.27.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando

(i) o Valor do Resgate Antecipado; (ii) a(s) Série(s) objeto de Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (iv) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor do Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; (v) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista, sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e (vi) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

- 7.27.2. A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, em caso positivo, o número de Debêntures de cada Série (conforme aplicável) a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Debenturista seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI de cada série dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.
- 7.27.3. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até às 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.
- 7.27.4. Caso a Debenturista não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.
- 7.27.5. Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial com relação às Debêntures de uma mesma Série, respeitado o disposto na Cláusula 7.27.7 abaixo.
- 7.27.6. As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.
- 7.27.7. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures de uma mesma Série, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

7.27.8. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.27.8.1. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.27.9. A Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

7.28. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.29. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) das respectivas datas de pagamento previstas no Anexo IV e no Anexo V à esta Escritura de Emissão.

7.30. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.31. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”).

7.32. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.33. Tributos. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures (“**Tributos**”). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista 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 Debenturista, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista, sob pena de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, desde que não seja a responsável tributária. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares de CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI, sendo certo, porém, que a Emissora deverá arcar com eventual descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, ou optar por realizar Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.34. Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.34.1 a 7.34.8 abaixo, a Debenturista deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 7.34.8 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.34.1 e 7.34.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um “**Evento de Inadimplemento**”).

7.34.1. Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (**“Eventos de Inadimplemento Automático”**), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.34.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Emissora, conforme o caso (**“Controladas Relevantes”**); **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou pelas controladas e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Emissora ou por qualquer controlada, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Emissora ou por qualquer controlada, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Emissora /ou das controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** a Emissora, e/ou suas Controladas Relevantes realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Controladas Relevantes, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Emissora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Emissora no âmbito de tal reorganização;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral,

decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

- (iv) questionamento judicial, pela Emissora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Debenturista, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (ix) caso a Emissora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

- (x) transformação do tipo societário da Emissora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Cláusula Quinta acima.

7.34.2. Constitui Evento de Inadimplemento não automático (“**Eventos de Inadimplemento Não Automático**”) que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.34.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Emissora;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, não decorrente desta Escritura de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 47.724.144,39 (quarenta e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil e cento e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Emissora ou de qualquer Controlada Relevante, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 7.34.1(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*; (a) pela Emissora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou

- (b)** por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;
- (v) redução de capital da Emissora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Emissora;
- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante ou **(b)** que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (viii) questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer coligada da Emissora, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Emissora, exceto **(a)** se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.26 acima; e **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Emissora existente no momento anterior à cisão;
- (x) fusão ou incorporação da Emissora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.26 acima;

- (xi) qualquer mudança no Controle societário da Emissora e/ou das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xii) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (xiii) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Emissora ou às Debêntures;
- (xiv) não pagamento, pela Emissora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a Emissora receber notificação neste sentido; e
- (xv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Emissora e acompanhado pelo Agente Fiduciário com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índice Financeiro**”), observado que a primeira verificação do Índice Financeiro será realizada com base informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, 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.

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, por meio de relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (“**Relatório do Índice Financeiro**”);
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura de Emissão;
- (4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (5) a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

7.34.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.34.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.34.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.34.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.34.2 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

7.34.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 7.34.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização.

7.34.5.1. Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 7.34.2 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 7.34.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Debenturista a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá deliberar pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.34.5 acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

7.34.6. A Emissora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.34.1 e 7.34.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).

7.34.7. As deliberações nas Assembleias de Pedido de *Waiver* serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

7.34.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Emissora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Emissora efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada pro rata *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 7.34.8 serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

7.35. Publicidade. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no Jornal de Publicação, bem como comunicados à Debenturista, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

7.36. Desmembramento. Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, 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 15 (quinze) 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 do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 15 (quinze) 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 do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que

demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c) uma cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela digital da JUCEMG dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão, acompanhada da lista de presenças;
 - (d) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 33 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 e ao Agente Fiduciário quando as disponibilizar à CVM, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação;
 - (e) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
 - (f) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contados da Data de Vencimento.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável;
 - (iii) manter os documentos mencionados no item (i) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de, no mínimo, 3 (três) anos contados da disponibilização;
 - (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância, no que for aplicável, às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as definições dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e deliberações da CVM;

- (v) observar, cumprir e zelar para que suas Controladas e seus administradores e empregados agindo em nome da Emissora cumpram, e envidar melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas cumpram, qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), devendo **(a)** zelar para que suas Controladas e seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e empregados, agindo em nome da Emissora observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e envidar os melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(b)** 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; **(c)** manter políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que a Debenturista entender necessárias; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos na forma prevista nesta Escritura de Emissão; **(f)** adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 11.129, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumprir todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (viii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM;

- (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, sua reputação, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente **(a)** as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou **(b)** qualquer dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, necessárias ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) aplicar, e fazer com que as SPE Investidas apliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão;
- (xiv) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;
- (xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (xvi) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, resultantes de atos de sua gestão, promovendo a publicação das demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações e, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, em jornais de grande circulação, dos seguintes documentos, que devem ser complementados com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício da Emissora:
 - (a) balanço patrimonial;
 - (b) demonstração das mutações do patrimônio líquido;
 - (c) demonstração do resultado do exercício;
 - (d) demonstração de fluxo de caixa;

- (e) relatório dos auditores independentes; e
 - (f) demais documentos que venham a ser exigidos pela legislação pertinente à matéria;
- (xvii) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM 80 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;
- (xviii) cumprir todas as normas editadas pela CVM, pela B3, pela ANBIMA e pelo CMN, necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118;
- (xix) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, durante o prazo de vigência das Debêntures: **(a)** a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que se obrigam a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero (“**Legislação Socioambiental**”);
- (xx) caso ocorra questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, por qualquer terceiro, promover a adequada defesa no devido prazo legal, de modo a preservar os interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI e a validade e exequibilidade da presente Escritura de Emissão, das Debêntures, dos demais Documentos da Operação e dos CRI, conforme o caso;
- (xxi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário, o escriturador dos CRI, o Banco Liquidante e o Auditor Independente;
- (xxii) manter seu registro de companhia aberta;

- (xxiii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xxiv) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA no prazo estabelecido por essas entidades, caso e conforme aplicável;
- (xxv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- (xxvi) contratar, para o início da oferta dos CRI, às suas expensas, a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's para atuar como agência de classificação de risco dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma de tais agências: (i) atualizar trimestralmente, ou em periodicidade mínima definida pela CVM, a partir da data de emissão dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou data do resgate antecipado da totalidade dos CRI o relatório da classificação de risco elaborado; (ii) divulgar amplamente ao mercado, em seu website, e permitir que agência de classificação de risco divulgue, os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (iii) entregar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, conforme aplicável, os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (iv) comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário e à Securitizadora qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco, observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emissora deverá, a seu exclusivo critério: (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares de CRI ou da Securitizadora, bastando notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da referida contratação, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (2) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário e convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;
- (xxvii) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer Efeito Adverso Relevante; e
- (xxviii) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário e a Debenturista sobre a convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;

- (xxix) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xxx) constituir o Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas poderá ser composto por meio de recursos descontados pela Securitizadora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, recompor 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 Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures (“**Assembleia Geral de Debenturistas**”).
- 9.2. Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação, salvo na ocorrência do disposto na Cláusula 7.34.5.1 acima.
- 9.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.
- 9.4. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada nos termos da Cláusula 9.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

9.5. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

9.6. A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá à Debenturista.

9.7. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 9.2 acima.

9.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

9.9. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.10. As deliberações da Debenturista nos termos desta Cláusula deverão ser tomadas, conforme aplicável, em conformidade com as deliberações dos Titulares de CRI, tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI realizadas em conformidade com o Termo de Securitização.

9.11. Observado o previsto no Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Debenturistas que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Debenturistas da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula 9 e do Termo de Securitização.

9.12. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser realizadas presencialmente ou por meio virtual, nos termos da Resolução CVM 81.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emissora, nesta data, declara que:

- (i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- (ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto, estando estes vigentes;
- (vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;
- (vii) cumpre, e fará com que seus administradores e as SPE Investidas cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão;
- (viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (ix) esta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: **(a)** não infringem o Estatuto Social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; **(b)** nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora, de modo que afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão;
- (xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante na Emissora;
- (xiii) cumpre e faz com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emissora e/ou suas Controladas, cumpram a Legislação Socioambiental, incluindo, sem se limitar, **(a)** o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e desde que tal questionamento não cause um Efeito Adverso Relevante; **(b)** adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; **(c)** cumpre as determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante; e **(d)** é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;
- (xiv) cumpre e faz com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emissora e/ou suas Controladas, cumpram as normas relativas à não utilização de mão de obra infantil ou em condição análoga a de escravo, aos direitos do silvícola e ao não incentivo à prostituição, bem como adotam as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à discriminação de raça e gênero;

- (xv) inexistente, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura de Emissão: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures e/ou esta Escritura de Emissão e/ou os CRI;
- (xvi) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos nesta Escritura de Emissão;
- (xvii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão;
- (xviii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura de Emissão;
- (xix) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xx) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
- (xxi) as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2021, 2022 e 2023, bem como as informações contábeis intermediárias revisadas e consolidadas referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024 e de 2023, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;

- (xxii) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxiii) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Resolução CVM 80, e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na internet são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxiv) a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão e/ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxv) as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxvi) cumpre e faz com que as suas controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho cumpram a Legislação Socioambiental e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xxvii) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta Operação de Securitização e entendem os riscos inerentes a tal operação;
- (xxviii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;
- (xxix) inexistência de violação ou alegação de violação, pela Emissora ou por parte de qualquer de suas Controladas, seus administradores e empregados, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- (xxx) cumpre, e faz com que suas Controladas, seus administradores e empregados cumpram as Leis Anticorrupção, sendo que inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem

limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora e suas respectivas Controladas e seus administradores e empregados;

- (xxxix) **(a)** envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; **(b)** absteve-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; **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(d)** realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;
- (xxxix) possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços durante a vigência dos serviços prestados por estes;
- (xxxix) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realizar ou ter realizado ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** realizar ou ter realizado um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xxxix) tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Atualização Monetária, da Remuneração e da forma de apuração do

IPCA, e da Taxa DI, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxv) não foi condenada na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou mão de obra infantil, incentivo à prostituição e/ou discriminação de raça e gênero; ou (b) descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxxvi) não foi condenada definitivamente na esfera administrativa ou judicial por crime contra a Legislação Socioambiental;

(xxxvii) não consta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxxviii) a Emissora é proprietária ou possuidora, ou as Controladas são proprietárias ou possuidoras, conforme o caso, a qualquer título, dos Empreendimentos Imobiliários e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos; e

(xxxix) 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; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

10.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Emissora obriga-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento, a Debenturista (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Emissora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente

Fiduciário, da Securitizadora, do escriturador dos CRI, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, bem como custos com contratação de terceiros pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário a fim de defender os interesses dos Titulares de CRI e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), dependerá, sempre que possível, de aprovação prévia pela Emissora, com exceção aos custos elencados na tabela do Anexo VII à esta Escritura de Emissão e/ou custos com assembleias e/ou quaisquer outros custos informados nos Documentos da Operação.

11.2. As despesas listadas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima (em conjunto, “**Despesas**”), serão arcadas por meio do Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, serão suportadas pela Emissora, mediante depósito dos valores diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

11.2.1. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, recompor 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 Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

11.3. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, e não seja recomposto pontualmente pela Emissora nos termos da Cláusula 11.2.1 acima, o pagamento destas será realizado pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 11.4 abaixo, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora (em razão da não recomposição do Fundo de Despesas) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

11.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.6. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de quitação integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais dos rendimentos.

11.7. A Debenturista deverá enviar mensalmente à Emissora relatório demonstrando os custos arcados com os recursos do Fundo de Despesas, acompanhados de comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INDENIZAÇÃO

12.1. A Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, perdas e/ou danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, com dolo ou culpa grave, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** declaração insuficiente, imprecisa, inconsistente ou desatualizada prestada pela Emissora nos Documentos da Operação; ou **(iii)** demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, desde que decorrentes de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora.

12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas Controladas em relação a ato, omissão ou fato atribuível, por dolo ou culpa grave, direta e comprovadamente à Emissora, suas Afiliadas, a Emissora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo a Emissora contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.1 acima abrange o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio

Separado dos CRI, bem como por suas Controladas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas Controladas.

- 12.1.3. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 12.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES

13.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(i)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(ii)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

- (i) para a Emissora:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia

CEP: 30150-270 – Belo Horizonte, MG

At.: Sr. Paulo Henrique Martins de Sousa / Sra. Laura Ribeiro Henriques

Telefone: (31) 3431-5600

E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br

- (ii) para a Debenturista:

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 Custódio Fonseca

Tel.: (11) 30714475

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.3.1 abaixo.

14.3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

14.3.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.1.3 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens **(i)**, **(ii)**, **(iii)**, **(iv)** e **(v)** acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.6. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

14.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

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

14.9. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização da presente Escritura de Emissão pelos referidos meios.

14.10. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

14.11. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.12. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

14.13. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.14. 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.

14.15. 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.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 28 de junho de 2024)

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
Emissora

DocuSigned by
Paulo Henrique Martins de Sousa
Assinado por PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA/01518675002
CPF: 01518675002
Página: Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 15:05:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v6
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v6
ES18PFD0E19A27...

DocuSigned by
Ricardo Ribeiro Valadares Goulgo
Assinado por RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTUJO/008439958
CPF: 008439958
Página: Diretor Privado
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 16:24:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v6
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v6
ES18PFD0E19A27...

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Debenturista

DocuSigned by
Karine Simões Escudillo
Assinado por KARINE SIMÕES BRACOLETTI/004003096
CPF: 004003096
Página: Presidente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 16:28:15 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 03
D81A18B8B7845E...

DocuSigned by
Rodrigo Aragão Moura
Assinado por RODRIGO BRAGATTO MOURA/004287054
CPF: 004287054
Página: Presidente
DataHora da Assinatura: 28/06/2024 16:10:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Personal
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 03
D102D0F0A28E148E...

ANEXO I**Tabela 1 - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Total Ville Ikeda	Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua 1 - Lote 2 - Setor Ikeda – Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol (RA XXXII) - CEILÂNDIA - DF - CEP 72210-970	Matrícula nº 70.099 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Não	Não	Sim
Abrantes	Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua D, Loteamento Abrantes, Lotes 01, 02, 03 e 10, NÚCLEO COLONIAL BOA UNIÃO, Distrito de Abrantes, CAMAÇARI -0 BA - CEP 42.805-830	Matrículas nº 53.010, 53.011, 53.012 e 53.019 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari	Não	Não	Matrículas 53.010 e 53.011: Sim Matrículas 53.012 e 53.019: Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante do Anexo II à Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
Total Ville Ikeda	Construção e Compra	457.011.785,00	10.980.254,06	446.031.530,94	-	204.751.514,12	204.751.514,12	65,5%
Abrantes	Construção e Compra	310.532.028,00	72.268.043,51	238.263.984,49	-	107.748.485,88	107.748.485,88	34,5%

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, até R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).*

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
		1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
TOTAL VILLE IKEDA	204.751.514	307.418	8.817.166	17.538.600	24.966.630	22.577.456	20.259.481	20.677.819	15.868.088	16.502.490	15.041.757	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0
ABRANTES	107.748.486	1.403.906	8.927.821	4.754.629	1.090.371	7.373.398	16.064.326	29.396.219	18.626.353	15.969.771	4.141.693	0	0	0	0	0
TOTAL	312.500.000	1.711.323	17.744.986	22.293.229	26.057.001	29.950.854	36.323.807	50.074.037	34.494.441	32.472.261	19.183.450	16.303.665	13.469.544	11.134.210	1.287.192	0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

O cronograma acima é meramente tentativo, 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.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

Belo Horizonte, [DATA]

À

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

c/c

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 11ª (décima primeira) Emissão de Debêntures Simples, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A. (“Debêntures”), lastro da 331ª (trecentésima trigésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.

A **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 5.1.2.1 da Escritura de Emissão das Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição de terrenos e a construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprova nte de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre				[•] %		R\$ [•]			

Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data	R\$ [•]
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta	R\$ [•]
Saldo a destinar	R\$ [•]
Valor Total da Oferta	R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das SPE 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, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

ANEXO IV

FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES 1ª SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série
1	14/08/24	Não	Não	0,0000%
2	13/09/24	Não	Não	0,0000%
3	14/10/24	Não	Não	0,0000%
4	14/11/24	Não	Não	0,0000%
5	13/12/24	Não	Não	0,0000%
6	14/01/25	Sim	Não	0,0000%
7	14/02/25	Não	Não	0,0000%
8	14/03/25	Não	Não	0,0000%
9	14/04/25	Não	Não	0,0000%
10	14/05/25	Não	Não	0,0000%
11	13/06/25	Não	Não	0,0000%
12	14/07/25	Sim	Não	0,0000%
13	14/08/25	Não	Não	0,0000%
14	12/09/25	Não	Não	0,0000%
15	14/10/25	Não	Não	0,0000%
16	14/11/25	Não	Não	0,0000%
17	12/12/25	Não	Não	0,0000%
18	14/01/26	Sim	Não	0,0000%
19	13/02/26	Não	Não	0,0000%
20	13/03/26	Não	Não	0,0000%
21	14/04/26	Não	Não	0,0000%
22	14/05/26	Não	Não	0,0000%
23	12/06/26	Não	Não	0,0000%
24	14/07/26	Sim	Não	0,0000%
25	14/08/26	Não	Não	0,0000%
26	14/09/26	Não	Não	0,0000%
27	14/10/26	Não	Não	0,0000%
28	13/11/26	Não	Não	0,0000%
29	14/12/26	Não	Não	0,0000%
30	14/01/27	Sim	Não	0,0000%
31	12/02/27	Não	Não	0,0000%

32	12/03/27	Não	Não	0,0000%
33	14/04/27	Não	Não	0,0000%
34	14/05/27	Não	Não	0,0000%
35	14/06/27	Não	Não	0,0000%
36	14/07/27	Sim	Não	0,0000%
37	13/08/27	Não	Não	0,0000%
38	14/09/27	Não	Não	0,0000%
39	14/10/27	Não	Não	0,0000%
40	12/11/27	Não	Não	0,0000%
41	14/12/27	Não	Não	0,0000%
42	14/01/28	Sim	Não	0,0000%
43	14/02/28	Não	Não	0,0000%
44	14/03/28	Não	Não	0,0000%
45	13/04/28	Não	Não	0,0000%
46	12/05/28	Não	Não	0,0000%
47	14/06/28	Não	Não	0,0000%
48	14/07/28	Sim	Não	0,0000%
49	14/08/28	Não	Não	0,0000%
50	14/09/28	Não	Não	0,0000%
51	13/10/28	Não	Não	0,0000%
52	14/11/28	Não	Não	0,0000%
53	14/12/28	Não	Não	0,0000%
54	12/01/29	Sim	Não	0,0000%
55	14/02/29	Não	Não	0,0000%
56	14/03/29	Não	Não	0,0000%
57	13/04/29	Não	Não	0,0000%
58	14/05/29	Não	Não	0,0000%
59	14/06/29	Não	Não	0,0000%
60	13/07/29	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO V**FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES 2ª SÉRIE**

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série
1	14/08/24	Não	Não	0,0000%
2	13/09/24	Não	Não	0,0000%
3	14/10/24	Não	Não	0,0000%
4	14/11/24	Não	Não	0,0000%
5	13/12/24	Não	Não	0,0000%
6	14/01/25	Sim	Não	0,0000%
7	14/02/25	Não	Não	0,0000%
8	14/03/25	Não	Não	0,0000%
9	14/04/25	Não	Não	0,0000%
10	14/05/25	Não	Não	0,0000%
11	13/06/25	Não	Não	0,0000%
12	14/07/25	Sim	Não	0,0000%
13	14/08/25	Não	Não	0,0000%
14	12/09/25	Não	Não	0,0000%
15	14/10/25	Não	Não	0,0000%
16	14/11/25	Não	Não	0,0000%
17	12/12/25	Não	Não	0,0000%
18	14/01/26	Sim	Não	0,0000%
19	13/02/26	Não	Não	0,0000%
20	13/03/26	Não	Não	0,0000%
21	14/04/26	Não	Não	0,0000%
22	14/05/26	Não	Não	0,0000%
23	12/06/26	Não	Não	0,0000%
24	14/07/26	Sim	Não	0,0000%
25	14/08/26	Não	Não	0,0000%
26	14/09/26	Não	Não	0,0000%
27	14/10/26	Não	Não	0,0000%
28	13/11/26	Não	Não	0,0000%
29	14/12/26	Não	Não	0,0000%
30	14/01/27	Sim	Não	0,0000%
31	12/02/27	Não	Não	0,0000%

32	12/03/27	Não	Não	0,0000%
33	14/04/27	Não	Não	0,0000%
34	14/05/27	Não	Não	0,0000%
35	14/06/27	Não	Não	0,0000%
36	14/07/27	Sim	Não	0,0000%
37	13/08/27	Não	Não	0,0000%
38	14/09/27	Não	Não	0,0000%
39	14/10/27	Não	Não	0,0000%
40	12/11/27	Não	Não	0,0000%
41	14/12/27	Não	Não	0,0000%
42	14/01/28	Sim	Não	0,0000%
43	14/02/28	Não	Não	0,0000%
44	14/03/28	Não	Não	0,0000%
45	13/04/28	Não	Não	0,0000%
46	12/05/28	Não	Não	0,0000%
47	14/06/28	Não	Não	0,0000%
48	14/07/28	Sim	Não	0,0000%
49	14/08/28	Não	Não	0,0000%
50	14/09/28	Não	Não	0,0000%
51	13/10/28	Não	Não	0,0000%
52	14/11/28	Não	Não	0,0000%
53	14/12/28	Não	Não	0,0000%
54	12/01/29	Sim	Não	0,0000%
55	14/02/29	Não	Não	0,0000%
56	14/03/29	Não	Não	0,0000%
57	13/04/29	Não	Não	0,0000%
58	14/05/29	Não	Não	0,0000%
59	14/06/29	Não	Não	0,0000%
60	13/07/29	Sim	Não	0,0000%
61	14/08/29	Não	Não	0,0000%
62	14/09/29	Não	Não	0,0000%
63	11/10/29	Não	Não	0,0000%
64	14/11/29	Não	Não	0,0000%
65	14/12/29	Não	Não	0,0000%
66	14/01/30	Sim	Não	0,0000%
67	14/02/30	Não	Não	0,0000%
68	14/03/30	Não	Não	0,0000%
69	12/04/30	Não	Não	0,0000%

70	14/05/30	Não	Não	0,0000%
71	14/06/30	Não	Não	0,0000%
72	12/07/30	Sim	Sim	33,3333%
73	14/08/30	Não	Não	0,0000%
74	13/09/30	Não	Não	0,0000%
75	14/10/30	Não	Não	0,0000%
76	14/11/30	Não	Não	0,0000%
77	13/12/30	Não	Não	0,0000%
78	14/01/31	Sim	Sim	50,0000%
79	14/02/31	Não	Não	0,0000%
80	14/03/31	Não	Não	0,0000%
81	14/04/31	Não	Não	0,0000%
82	14/05/31	Não	Não	0,0000%
83	13/06/31	Não	Não	0,0000%
84	14/07/31	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO VI

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM [2 (DUAS)] SÉRIES, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. (“BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO”)

EMISSIONA Direcional Engenharia S.A.		CNPJ 16.614.075/0001-00
LOGRADOURO Rua dos Otoni, nº 177		BAIRRO Bairro de Fátima
CEP 30150-270	CIDADE Belo Horizonte	U.F. MG

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em [•] ([•]) séries, para colocação privada, da Direcional Engenharia S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, datado de 28 de junho de 2024 (“Escritura de Emissão”). A Emissão foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de junho de 2024, a qual será arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais e publicada no jornal “Hoje em Dia”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES 1ª SÉRIE [•]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$) R\$[•]

DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES 2ª SÉRIE [.]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$) R\$[.]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐	Em conta corrente Banco nº _____ Agência nº _____
☐	Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Escritura de Emissão está disponível na página na rede mundial de computadores da Emissora: <https://ri.direcional.com.br/servicos-aos-investidores/central-de-downloads/>

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação para concretização da emissão dos CRI, das Debêntures e das CCI, bem como da Oferta, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e obtenção de aprovações e publicações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(iii) recebimento da RCA Emissora e desta Escritura de Emissão devidamente formalizadas e arquivadas na JUCEMG;

(iv) recebimento da ata de reunião da diretoria da Securitizadora realizada em 16 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 22 de setembro de 2022 sob nº 481.914/22-5 e publicada na Gazeta de São Paulo em 27 de setembro de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora 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

Securitizadora, já considerando os CRI objeto desta Operação de Securitização, não atingiu este limite;

(v) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário da B3 e negociação no mercado secundário da B3;

(vi) efetiva emissão, subscrição e integralização de CRI, na quantidade de Debêntures a serem integralizadas e na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(vii) não imposição de exigências pela CVM, B3 ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(viii) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade desta Escritura e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;

(ix) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;

(x) seja obtido o registo da oferta de certificado de recebíveis imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em [2 (duas)] séries, da True Securitizadora S.A., lastreada nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures junto à CVM;

(xi) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas do parecer legal dos assessores contratados no âmbito da Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição; e

(xii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que conheço, estou de acordo e por isso consinto com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

SUBSCRITOR

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[•] ([•])	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

ANEXO VII**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Estruturação	Flat	True	28.137,31	0,011255%	25.000,00	0,010000%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	252,00	0,000101%	252,00	0,000101%
Escriturador e liquidante	Flat	Itaú	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 Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Custódia das CCI's	Flat	Vortex	14.342,06	0,005737%	12.000,00	0,004800%
Implantação e Registro de CCI's	Flat	Vortex	10.039,44	0,004016%	8.400,00	0,003360%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,006602%	14.500,00	0,005800%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,001366%	3.000,00	0,001200%
Auditoria do P.S	Flat	Ag. Contratado	2.025,89	0,000810%	1.800,00	0,000720%
Contabilidade do P.S	Flat	Ag. Contratado	281,37	0,000113%	250,00	0,000100%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	93.750,00	0,037500%	93.750,00	0,037500%
Assessor Legal	Flat	Assessores Legais	452.863,90	0,181146%	452.863,90	0,181146%
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	XP	Conforme Contrato de distribuição		Conforme Contrato de distribuição	
Prêmio de Garantia Firme	Flat	XP	Conforme Contrato de distribuição		Conforme Contrato de distribuição	
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	Flat	XP	Conforme Contrato de distribuição		Conforme Contrato de distribuição	
Comissão de Sucesso	Flat	XP	Conforme Contrato de distribuição		Conforme Contrato de distribuição	

Total		707.435,81		0,2829743%		697.114,86		0,2788459%		
Despesas Recorrentes		Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido		% valor da emissão		
Agência de Classificação de Risco (S & P)		Anual	S&P	64.800,00	0,025920%	64.800,00		0,025920%		
Contabilidade do P.S		Mensal	Ag. Contratado	281,37	0,000113%	250,00		0,000100%		
Auditoria do P.S		Anual	Ag. Contratado	2.025,89	0,000810%	1.800,00		0,000720%		
Agente Fiduciário		Anual	OT	16.505,41	0,006602%	14.500,00		0,005800%		
Custódia das CCIs		Anual	Vortex	13.281,68	0,005313%	12.000,00		0,004800%		
Escriturador e liquidante		Mensal	Itaú	765,33	0,000306%	680,00		0,000272%		
Administração do CRI		Mensal	True	3.939,22	0,001576%	3.500,00		0,001400%		
Custódia da CCI (B3)		Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00		0,000760%		
Total anual		179.244,15			0,0716977%		169.060,00		0,0676240%	

ANEXO VII

Escritura de Emissão de CCI

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”) e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”):

(1) como emissora das CCI (conforme abaixo definido):

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emitente**” ou “**Securitizadora**”); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

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 de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S/A*”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), e a Emitente, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Devedora**”), emitirá, inicialmente, 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, em até 2 (duas) séries (“**Debêntures**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais) (“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”) em 15 de julho de 2024 (“**Data de Emissão das Debêntures**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as “**Debêntures 1ª Série**” e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as “**Debêntures 2ª Série**”, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (B) a emissão das Debêntures será realizada, em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de séries das Debêntures emitidas e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”);
- (C) a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures 1ª Série (“**Créditos Imobiliários 1ª Série**”), e dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures 2ª Série (“**Créditos Imobiliários 2ª Série**” e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários 1ª Série, os “**Créditos Imobiliários**”), com valor de principal de, inicialmente, R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto no item (B) acima e nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos referidos Créditos Imobiliários, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitirá 1 (uma) cédula

de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“**CCI 1ª Série**”); e (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“**CCI da 2ª Série**” e, em conjunto com a CCI 1ª Série, “**CCI**”), sendo que esta Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;

- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a securitização de créditos imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, serão vinculados aos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S/A*”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o “**Termo de Securitização**”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em até duas séries, da Emitente (“**CRI**”, sendo os CRI da primeira série denominados “**CRI 1ª Série**”, e os CRI da segunda série denominados “**CRI 2ª Série**”), os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução do Conselho Monetários Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, “**Titulares de CRI**”);
- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente 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, §2º, da Lei 14.430; e

- (G) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

“**Aviso ao Mercado**”: significa o “*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”;

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

“**CCI**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI 1ª Série**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI 2ª Série**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CNPJ**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

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

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 92391-8, mantida na agência 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341);

“Contrato de Distribuição”: significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S/A"*, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder;

“Coordenador Líder”: instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição intermediária da Oferta;

“Créditos Imobiliários”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“Créditos Imobiliários 1ª Série”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“Créditos Imobiliários 2ª Série”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“CRI”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CRI 1ª Série”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CRI 2ª Série”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CMN”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“CVM”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Data de Emissão das Debêntures”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Debêntures 1ª Série**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Debêntures 2ª Série**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Decreto 11.129**”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Despesas Recorrentes**”: tem o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Devedora**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos da Operação**”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“**Documentos da Operação**”: significa, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** o prospecto preliminar da Oferta e o prospecto definitivo da Oferta; **(ix)** a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; **(x)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“**Emitente**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Fundo de Despesas**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.10 abaixo;

“**Instituição Custodiante**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

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

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613**” significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Lei 12.529**”: significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

“**Lei 12.846**” significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“**Montante Mínimo**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Oferta**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Emitente, após consulta e concordância prévia da Devedora e do Coordenador Líder, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI, totalizando até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentos) CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

“**Parte**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Partes**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

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

“**Procedimento de *Bookbuilding***”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada Série das Debêntures, observada a Taxa Teto Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) de cada Série; **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo;

“**Resolução CMN 5.118**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Resolução CVM 60**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Resolução CVM 160**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Securitizadora**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Sistema de Negociação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Sistema de Vasos Comunicantes**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Titular da CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“**Titulares de CRI**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”: significa o valor equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“**Valor Total da Emissão das CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo; e

“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando.

2 OBJETO

- 2.1** Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, condicionada à efetiva subscrição das Debêntures pela Emitente, na qualidade de futura titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, a **(i)** CCI 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Debêntures 1ª Série e a **(ii)** CCI 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série, oriundos das Debêntures 2ª Série.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

- 3.1** *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a **(i)** CCI 1ª Série de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI e a **(ii)** CCI 1ª Série de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.1.1** Nos termos da Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries no Sistema de Vasos

Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de CCI a ser emitida, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, qualquer CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão das CCI será de, inicialmente, R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Total da Emissão das CCI**”), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que, na hipótese de a demanda apurada perante os investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 312.500 (trezentas e doze mil e quinhentas) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, observado que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emitente, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 2 (duas) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo (i) 1 (uma) CCI 1ª Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, decorrentes das Debêntures 1ª Série; e (ii) 1 (uma) CCI 2ª Série para representar 100% (cem por cento)

dos Créditos Imobiliários 2ª Série, decorrentes das Debêntures 2ª Série, observado o disposto nas Cláusula 3.2.1 acima e Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3.1 A quantidade de Debêntures, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, bem como o valor final da emissão das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI serão integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “*microsoft excel*”, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI (“**Titular da CCI**”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emitente nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de

Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emitente, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

- 3.4.4** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora e o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5** *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinadas pelas Partes. A Emitente deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emitente também permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.
- 3.6** *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 (“**Sistema de Negociação**”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.
- 3.6.1** Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7** *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.8** *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 Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será pago em uma única parcela, a ser paga na data de vencimento das Debêntures 1ª Série, conforme data prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será pago em 3 (três) parcelas, nas datas previstas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9** *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.
- 3.10** *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures 1ª Série, e, por consequência, a CCI 1ª Série, não serão objeto de atualização monetária. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures 2ª Série e, por consequência, a CCI 2ª Série, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários da 1ª Série e dos Créditos Imobiliários 2ª Série, consequentemente, da CCI 1ª Série e da CCI 2ª Série, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.
- 3.11** *Resgate Antecipado Facultativo.* Poderá haver resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12** *Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7.34 da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 3.13** *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.14** *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I e no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15** *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15.1** *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 poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16** *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.
- 3.17** *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 9.514, sendo certo que a Emitente utilizará a **(i)** CCI 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, como lastro na emissão da CCI 1ª Série; e **(ii)** CCI 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, como lastro na emissão da CCI 2ª Série.
- 3.18** *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.4 da Escritura de Emissão de

Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

- 4.1** *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
- 4.2** *Emissão sem Garantia Fidejussória.* As CCI serão emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 DESPESAS

- 5.1** *Despesas relacionadas à Emissão das CCI.* São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.
- 5.2** *Remuneração da Instituição Custodiante.* (i) pelo registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação será devida à Instituição Custodiante parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) referente ao registro das CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). 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 data da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) pelos serviços relacionados à custódia, será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com o primeiro pagamento a ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da

Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e as demais parcelas na mesma data nos anos subsequentes.

- 5.3** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 5.4** Os valores do subitem (a) da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 5.5** As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima deverão ser faturadas exclusivamente pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 e pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00.
- 5.6** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem (a) da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- 5.7** A remuneração 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 Emitente das CCI, mediante pagamento das

respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente das CCI 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 ao titulares de CRI.

- 5.8** *Tributos.* Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.
- 5.9** *Substituição da Instituição Custodiante.* A Emitente poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de assembleia especial de titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de titulares de CRI.
- 5.9.1** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emitente para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.
- 5.10** Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação (“**Fundo de Despesas**”). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 5.11** Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Instituição Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os

comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente.* Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (eletrônica) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 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, intermediação e liquidação financeira das CCI.

- 6.5** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.
- 6.6** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

- 7.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e (ii) para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo - SP

At: Arley Custódio Fonseca

Tel.: +55 (11) 3071-4475

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

(ii) para a Instituição 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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo, SP

At.: Ricardo Lucas Dara da Silva e Hannah D'Angelo

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.8** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
- 8.9** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral

e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

- 8.10** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, 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, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.11** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

- 10.1** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 28 de junho de 2024.
(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by
Sérgio Santos Diniz
Assinado por SÉRGIO SANCHE BINCOLLETO 0504030896
CPF: 0504030896
Página: Presencial
Data/Hora da Assinatura: 28/08/2024 16:27:28 BRT
O: ICN-Brasil, OU: Certificada Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 03
ID: 1A8B8B7810D...

DocuSigned by
Rafael Engelle Alves
Assinado por RODRIGO BRAGATO MOURA 0354287904
CPF: 0354287904
Página: Presencial
Data/Hora da Assinatura: 28/08/2024 16:08:14 BRT
O: ICN-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 03
ID: 01023F0A2814E...

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

DocuSigned by
Renato Jose Dos Santos Silva
Assinado por RENATO JOSÉ DOS SANTOS SILVA DA SILVA 3049114939
CPF: 3049114939
Página: Presencial
Data/Hora da Assinatura: 28/08/2024 15:19:10 BRT
O: ICN-Brasil, OU: Videconferência
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 03
ID: 1244A1F2B8B7A27...

DocuSigned by
Julia Gomes dos Santos Lima
Assinado por JULIA GOMES DOS SANTOS SOUZA 39234617913
CPF: 39234617913
Página: Presencial
Data/Hora da Assinatura: 28/08/2024 17:48:45 BRT
O: ICN-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALD RFB 10
ID: 6477C2B4F89481...

ANEXO I

CCI 1ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“Emitente”)							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Direcional Engenharia S/A							
CNPJ: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Otoni, nº 177							
COMPLEMENTO	Santa Efigênia	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.150-270

4. TÍTULO
<i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S/A”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Devedora e a Emitente (“Escritura de Emissão de Debêntures”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures”).</i>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 1ª Série será definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Total Ville Ikeda	Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua 1 - Lote 2 - Setor Ikeda – Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol (RA XXXII) - CEILÂNDIA - DF - CEP 72210-970	Matrícula nº 70.099 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Não	Não	Sim
Abrantes	Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua D, Loteamento Abrantes, Lotes 01, 02, 03 e 10, NÚCLEO COLONIAL BOA UNIÃO, Distrito de Abrantes, CAMAÇARI -0 BA - CEP 42.805-830	Matrículas nº 53.010, 53.011, 53.012 e 53.019 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari	Não	Não	Matrículas 53.010 e 53.011: Sim Matrículas 53.012 e 53.019: Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2029 (“ Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série não será objeto de atualização monetária.

REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração das Debêntures 1ª Série ”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.17 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série.
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures 1ª Série será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo IV</u> e do <u>Anexo V</u> à Escritura de Emissão.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures 1ª Série estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.

ANEXO II

CCI 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“Emitente”)							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Direcional Engenharia S/A							
CNPJ: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Ottoni, nº 177							
COMPLEMENTO	Santa Efigênia	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.150-270

4. TÍTULO
<i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 2 (duas) Séries, da 11ª (décima primeira) Emissão da Direcional Engenharia S/A”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Devedora e a Emitente (“Escritura de Emissão de Debêntures”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures”).</i>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 2ª Série será definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Total Ville Ikeda	Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua 1 - Lote 2 - Setor Ikeda – Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol (RA XXXII) - CEILÂNDIA - DF - CEP 72210-970	Matrícula nº 70.099 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Não	Não	Sim
Abrantes	Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua D, Loteamento Abrantes, Lotes 01, 02, 03 e 10, NÚCLEO COLONIAL BOA UNIÃO, Distrito de Abrantes, CAMAÇARI -0 BA - CEP 42.805-830	Matrículas nº 53.010, 53.011, 53.012 e 53.019 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari	Não	Não	Matrículas 53.010 e 53.011: Sim Matrículas 53.012 e 53.019: Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	2.555 (dois mil e quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2031 (“ Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada

		de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, até a data do seu efetivo pagamento (“ Atualização Monetária ”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso (“ Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série ”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16 da Escritura de Emissão de Debêntures.						
REMUNERAÇÃO		Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia útil anterior à data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração das Debêntures 2ª Série ”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.18 da Escritura de Emissão de Debêntures.						
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:		Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será amortizado 3 (três) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="576 1500 1520 1883"> <thead> <tr> <th>Parcela</th><th>Data de Amortização das Debêntures 2ª Série</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série a ser</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série a ser			
Parcela	Data de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série a ser						

			amortizado
	1ª	12 de julho de 2030	33,3333%
	2ª	14 de janeiro de 2031	50,0000%
	3ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures 2ª Série será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de janeiro de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo V</u> à Escritura de Emissão.		
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.		
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.		
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.		

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures 2ª Série estão definidas na própria Escritura de Emissão das Debêntures.

ANEXO VIII

Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado
(artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“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, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) séries, cujo pedido de registro foi submetido à CVM, serve-se da presente para, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 663, em 01 de junho de 2022, encontra-se devidamente atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Karine Simone Envaldi
CPF: 0546020896
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTI/0546020896
CPF: 0546020896
Papel: Presidente
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 16:28:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: ICP-CertSign-PPS-03
ID: 0A11AAB8B745C1

DocuSigned by
Ricardo Sérgio Rivas
CPF: 0546217004
Assinado por: RICARDO BRAGATTO MOURA/0546217004
CPF: 0546217004
Papel: Presidente
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 16:28:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: ICP-CertSign-PPS-03
ID: 01003F5A2B8144E1

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Súmula de Classificação de Risco

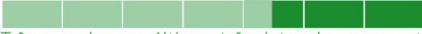
(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating preliminar ‘brAAA (sf)’ atribuído às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

28 de junho de 2024

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da TrueSec serão lastreadas pela 11ª emissão de debêntures devidas pela Direcional e representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating preliminar ‘brAAA (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a Direcional. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

CRI 331ª Emissão da True Securitizadora S.A.			
 Devedor: Direcional Engenharia S.A.		 Rating	 Montante da emissão
 Ativo lastro: 11ª emissão de debêntures		brAAA (sf)	até R\$ 250 milhões ¹
Instrumento	Taxa de juros ²	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 331ª emissão de CRIs	Até 103,00% da Taxa DI ao ano	5	 Uma parcela no vencimento final da operação
2ª série da 331ª emissão de CRIs	NTN-B 2030 + 0,35% ou 6,50% ao ano ³	7	 Três parcelas nas últimas três datas de pagamento

¹ O valor total da emissão poderá ser aumentado em até 25% mediante o exercício total ou parcial da opção de lote adicional.
² O pagamento dos juros será semestral para todas as séries e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de bookbuilding.
³ A 2ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.
Source: S&P Global Ratings
Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 28 de junho de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar ‘brAAA (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será de até R\$ 250 milhões, por meio do sistema de vasos comunicantes.

ANALISTA PRINCIPAL

Tomás Benzaquen
Buenos Aires
54 (11) 4891-2164
tomas.benzaquen
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Andreza Aguilár
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilár
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar ‘brAAA (sf)’ atribuído às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela **Direcional Engenharia S.A.** (Direcional; brAAA/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 Direcional 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 Direcional 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 Direcional e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

Fundada em 1981, a Direcional é uma das maiores incorporadoras brasileiras, com foco no segmento de residências populares enquadradas no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). A empresa também possui operações voltadas ao segmento de média e baixa renda através de sua subsidiária Riva Incorporadora, alcançando um valor geral de vendas de lançamentos de R\$ 4,3 bilhões em 2023. A Direcional tem apresentado fortes métricas financeiras e resultado operacional nos últimos anos, consolidando as margens da empresa acima da média do setor. A companhia é listada no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. 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 331ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAAA (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
2ª série da 331ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAAA (sf) preliminar*	7 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.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

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 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.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#), 9 de junho de 2023
- [Análise Detalhada: Direcional Engenharia S.A.](#), 13 de maio 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 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 331ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

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 X

Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160,
atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 331ª (trecentésima trigésima primeira) emissão, em classe única, em até 2 (duas) Séries (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), do “Código de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vigentes desde 1º de fevereiro de 2024, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE 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, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou 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 no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 331ª (Trecentésima Trigésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 28 de junho de 2024, entre a Emissora 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 (“**Agente Fiduciário**”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o

Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora e da **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
 Bruno Sales Escalante
 Assinado por BRUNO SALES ESCALANTE UNICOLECTO 2504022086
 CPF: 0504033086
 Papel: Presidente
 Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 16:22:11 BRT
 O ICN-Brasil, OJ: Certificado Digital
 C-00
 Emissor: AG CertSign-emp-00
 01003F5A2B8144E

DocuSigned by
 Rafael Augusto Neves
 Assinado por RAFAEL AUGUSTO BRAGATTO NOURA 0504271554
 CPF: 0504271554
 Papel: Presidente
 Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 16:07:24 BRT
 O ICN-Brasil, OJ: Presencial
 C-00
 Emissor: AG CertSign-emp-00
 01003F5A2B8144E



PROSPECTO PRELIMINAR

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
331ª (TRECENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.