



# PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 358ª (TRECENTESIMA QUINQUAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663, categoria S1

# TRUE

**SECURITIZADORA**

CNPJ nº 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957  
Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 04506-000, São Paulo - SP

lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Companhia Aberta – Código CVM nº 20.915  
CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 31.300.023.907  
Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril  
CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG

# R\$600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: "BRAPCSRIQI1"  
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: "BRAPCSRIQI9"

**Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "brA+ (sf)"**  
\*Esta classificação foi realizada em 24 de setembro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"), 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 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos") e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander"), e, em conjunto com o Coordenador Líder e a XP Investimentos, "Coordenadores da Oferta", estão realizando a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 1ª (primeira) série ("CRI da Primeira Série") e na 2ª (segunda) série ("CRI da Segunda Série"), em conjunto com os CRI da Primeira Série, "CRI", da 358ª (TrecenTESIMA QUINQUAGÉSIMA OITAVA) emissão, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Valor Total de Emissão" e "Oferta", respectivamente).

No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional"). Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva indicado neste Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures (conforme abaixo definido), conforme Sistema de Votos Comunicantes (conforme abaixo definido), observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Votos Comunicantes; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de Bookbuilding").

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea "b", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Valores Mobiliários" expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação de determinadas instituições financeiras concessionárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de intenções de investimento junto aos investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto), na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática tendo em vista: (i) tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores (conforme definido no Prospecto), mediante a utilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta (definido neste Prospecto) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea "b", e do artigo 27, da Resolução CVM 160, e (ii) que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira da negociação.

Os CRI da Primeira Série terão vencimento no prazo de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029. Os CRI da Segunda Série terão vencimento no prazo de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031. Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 10 deste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não contará com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"). Para mais informações sobre a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 10 deste Prospecto.

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido neste Prospecto), os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (conforme definido neste Prospecto) ("Taxa Teto dos CRI da Primeira Série" e "Remuneração dos CRI da Primeira Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive). A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding conforme cotização indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto dos CRI da Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série, "Remuneração"). Para mais informações sobre a remuneração dos CRI, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 10 deste Prospecto.

Os CRI serão lastreados em créditos mobiliários decorrentes das CC (conforme definido neste Prospecto) emitidas conforme a Escritura de Emissão de CC (conforme definido neste Prospecto), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quinquagráfia, em até 2 (duas) séries, para colocação privadista, da 28ª (vigesima oitava) emissão da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 ("Debêntures" e "Devedor" respectivamente) emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido neste Prospecto). As Debêntures representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução CVM 60 ("Direitos Creditórios Imobiliários"). Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

As Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, não compoem o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: (A) CATEGORIA: RESIDENCIAL; (B) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA; (C) TIPO DE SEGMENTO: APARTAMENTOS OU CASAS; E (D) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A DEVEDORA E A OFERTA, DEVEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E À B3. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 02 DE OUTUBRO 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.

NÃO EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS. OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU "TERMOIS CORRELATOS". OS INVESTIDORES DEVEM LER A TENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 27 A 64 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBÊNTURES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 25 DE SETEMBRO DE 2024.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



DEMAIS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>7</b>
2.1. Breve descrição da Oferta.....	7
2.2. Apresentação da securitizadora .....	7
2.3. Informações que a emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	9
2.4. Identificação do público-alvo .....	9
2.5. Valor Total da Oferta.....	10
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: .....	10
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>19</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta .....	19
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: .....	19
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.....	25
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas.....	25
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: .....	26
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>27</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e 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. ....	27
Riscos relacionados aos CRI, seu lastro e à Oferta. ....	27
Riscos Relacionados à Devedora.....	27
Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários .....	45
Riscos da Oferta.....	48
Riscos dos CRI .....	52
Riscos relacionados ao mercado de securitização .....	57
Riscos relacionados à Emissora .....	58
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos .....	59
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>65</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	65
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 .....</b>	<b>67</b>
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) .....	67
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 .....	67
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>68</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários .....	68
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	68



7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	68
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>69</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	69
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	69
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação .....	69
8.4. Regime de distribuição .....	70
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	70
8.6. Formador de mercado .....	73
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver .....	73
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	74
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>75</b>
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados .....	75
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	75
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados .....	75
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	75
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>76</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: .....	76
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 .....	82
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.....	82
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	82
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	83
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo .....	85
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais .....	85
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 .....	85
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 .....	89
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:.....	97
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios .....	99





<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>100</b>
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 .....	100
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 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 .....	100
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS .....</b>	<b>101</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	101
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 .....	101
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 .....	101
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..	101
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 .....	105
12.6. Informações financeiras selecionadas da Devedora.....	105
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>108</b>
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. ....	108
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....</b>	<b>114</b>
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.....	114
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.....	120
<b>15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>122</b>



<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>125</b>
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora .....	125
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;.....	125
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	125
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	126
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável .....	126
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	126
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	127
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, às instituições consorciadas e na CVM.....	127
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado .....	127
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	127
16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários .....	127
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>128</b>
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA.....</b>	<b>129</b>
<b>19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA OFERTAS PÚBLICAS.....</b>	<b>131</b>
<b>20. SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS .....</b>	<b>144</b>

#### ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	<b>CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA .....</b>	<b>153</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 .....</b>	<b>169</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 24 DE SETEMBRO DE 2024.....</b>	<b>173</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>DECLARAÇÃO DE EFRF DA DEVEDORA NOS TERMOS DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 80 .....</b>	<b>187</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI.....</b>	<b>195</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....</b>	<b>203</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....</b>	<b>301</b>
<b>ANEXO VIII</b>	<b>TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>344</b>
<b>ANEXO IX</b>	<b>DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO DA EMISSORA PERANTE A CVM .....</b>	<b>541</b>
<b>ANEXO X</b>	<b>DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>548</b>
<b>ANEXO XI</b>	<b>DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE .....</b>	<b>556</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“*Prospecto Preliminar*” ou “*Prospecto*”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado em 25 de setembro de 2024 entre a Emissora e o o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“*Termo de Securitização*”), e na Seção “20. Sumário de Termos Definidos” deste Prospecto.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, está realizando a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, todos nominativos e escriturais, da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) emissão, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, Data de Emissão dos CRI, o montante total de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões), conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“*Opção de Lote Adicional*”).

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva indicado neste Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (“*Procedimento de Bookbuilding*”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de intenções de investimento junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no “*Anúncio de Início da Oferta Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“*Anúncio de Início*”) e no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“*Prospecto Definitivo*”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática tendo em vista: (i) tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores, mediante a utilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160; e (ii) que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes das CCI's emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, representativas das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários. **Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.**

### 2.2. Apresentação da securitizadora

**ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.**





Quanto ao Formulário de Referência da Emissora, atentar para o fator de risco “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”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 50 deste Prospecto.

#### Breve Histórico

A Emissora é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Suas controladoras são a True One Participações S.A. e a Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que pudessem suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012, a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e, em 25 de maio de 2018, as ações da Emissora foram transferidas às sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda.

Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

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

Em 10 de maio de 2024 foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Ações e Outras Avenças com a Opea Securitizadora S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22 (“Opea”), por meio do qual, sujeito à verificação ou renúncia do cumprimento das Condições Precedentes, a Opea adquirirá direta e indiretamente 100% do capital social total da True One Participações S.A., CNPJ nº 29.267.914/0001-03, Ápice Participações Ltda., CNPJ nº 15.664.524/0001-54, Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. CNPJ nº 29.894.663/0001-89 e da Securitizadora, se tornando-, após o fechamento da operação, a única quotista/acionista e controladora das Sociedades. Em 28 de junho de 2024, foi publicado o comunicado aos investidores e ao mercado em geral informando que as Condições Precedentes necessárias para efetivar o negócio descrito no Contrato de Compra e Venda (CCV), mencionado no Fato Relevante de 10 de maio de 2024, foram cumpridas. Assim, em 28 de junho de 2024, com o fechamento formal da operação, a Opea tornou-se a única cotista/acionista e controladora das seguintes empresas: True One Participações S.A., CNPJ nº 29.267.914/0001-03, Ápice Participações Ltda., CNPJ nº 15.664.524/0001-54, True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 e Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., CNPJ nº 29.894.663/0001-89.

#### Ofertas Públicas Realizadas

Na presente data, a Emissora possui, em circulação: **(i)** 442 (quatrocentas e quarenta duas) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativos, que resultam no montante de R\$54.537.617.021,89; e **(ii)** 53 (cinquenta e três) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$12.374.782.000,00; **(iii)** 4 (quatro emissões de Debêntures no montante de R\$8.014.464.000,00; e **(iv)** 1 (uma) emissões de Certificados de Recebíveis no montante de R\$100.000.000,00.

#### Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

#### Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

#### Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 20.386.852,30 (vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e trinta centavos).





### Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes, conforme item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

### Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

### **2.3. Informações que a emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a uma liquidação antecipada dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

**Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário.** A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Securitização), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário**"). **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.** Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva Série, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.** Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores. **Para mais informações sobre a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

**Oferta de Resgate Antecipado.** Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). **Para mais informações sobre a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

**Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures.** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja a Cláusula "7. Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO E A AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS DEBÊNTURES, BEM COMO SOBRE AS HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTA PROSPECTO.**

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, de acordo com as "**Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA**", os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** Residencial; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características desse papel sujeitas a alterações.**

### **2.4. Identificação do público-alvo**

A Oferta será destinada a: **(i) "Investidores Institucionais"**, cuja definição engloba os investidores que sejam **(i.a) fundos de investimento, clubes de investimento** (desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ou que que



tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, **(i.b)** pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”, “Investidores Qualificados”, respectivamente), respectivamente, bem como **(i.c)** pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor **igual** ou **superior** a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e **(ii)** “Investidores Não Institucionais” (e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores” ou “Público-Alvo”), cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor **inferior** a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições estabelecidos neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação.

## **2.5. Valor Total da Oferta**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões), conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

## **2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:**

### **a) Valor Nominal Unitário**

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

### **b) Quantidade**

Serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, a serem alocados como CRI da Primeira Série e como CRI da Segunda Série, em classe única, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de CRI poderá ser aumentada caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### **c) Opção de Lote Adicional**

No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

### **d) Código ISIN**

Código ISIN dos CRI da Primeira Série: “BRAPCSCRIQH1”.

Código ISIN dos CRI da Segunda Série: “BRAPCSCRIQI9”.

### **e) Classificação de Risco**

Os CRI foram objeto de classificação de risco pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”), tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar “brA+ (sf)”, em sua escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar incluído no **Anexo V** deste Prospecto. Esta classificação foi realizada em 24 de setembro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, não podendo ser interrompido na vigência dos CRI, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Emissora, através do site [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br). Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco ou a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá substituir a Agência de Classificação de Risco, sem a necessidade de aprovação da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que a agência de classificação de risco substituta seja a Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ou a Fitch Ratings, nos termos do Termo de Securitização.

### **f) Data de Emissão**

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

### **g) Prazo e Data de Vencimento**

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, **(i)** o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029; e **(ii)** o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031.



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

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

**Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.**

**i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo**

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente; ou **(ii)** a data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, conforme o caso (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série”), calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série”):

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

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

**Vne** = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

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

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n.

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

**$NI_k$**  = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

**$NI_{k-1}$**  = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.





### Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil ("**Data de Aniversário**");
- iv. os fatores resultantes da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dep}{360}}$  são considerados 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;
- 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;
- vii. caso até a Data de Aniversário, o NIK não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIK na apuração do fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("**Número-Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

**Nikp** = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

**Nik-1** = conforme definido acima; e

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

### Remuneração:

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série ("Taxa Teto dos CRI da Primeira Série" e "Remuneração dos CRI da Primeira Série", respectivamente). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator DI** = produtório das Taxas DI<sub>k</sub> com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left( 1 + TD|_k \times \frac{p}{100} \right)$$





Onde:

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

**nDI** = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

**p** = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto dos CRI da Primeira Série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

**Observações:**

- (i) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI<sub>k</sub>, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias decorridos entre o dia 13 (treze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis; e
- (v) para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização da Primeira Série”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Primeira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série ou a data do resgate dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto dos CRI da Segunda Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI da Segunda Série” e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário dos juros remuneratórios dos CRI da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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



Onde:

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

**DP** = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Segunda Série, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização da Segunda Série", o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a data do resgate dos CRI da Segunda Série, conforme o caso

**j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos**

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma descrito a seguir:

CRI da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	15/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
8	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/2029	Sim	Sim	Sim	100,00%

CRI da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	15/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
8	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/10/2030	Sim	Sim	Sim	50,00%
13	15/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/2031	Sim	Sim	Sim	100,00%



**k) Repactuação**

Não haverá repactuação programada dos CRI.

**l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições**

**Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série.** Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total e amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.

**Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série.** Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total e amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida em 15 de outubro de 2030, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita abaixo e de acordo com fórmula disposta no Termo de Securitização:

Data	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário (%)
15 de outubro de 2030	50,00000
15 de outubro de 2031	100,00000

Ademais, na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI para os CRI da Primeira Série e para o caso dos CRI da Segunda Série, Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido: **(i)** da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e **(ii)** dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento. **Para mais informações sobre as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, veja o item “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.**

**m) Garantias – tipo, forma e descrição**

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

**n) Lastro**

Os CRI serão lastreados nas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, representativas das Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários. **Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único. Para mais informações sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”, na página 76 deste Prospecto.**

**o) Existência ou não de regime fiduciário**

Nos termos artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** conta corrente de nº 72034, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures (“Conta Centralizadora”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio separado da presente Emissão (“Patrimônio Separado” e “Regime Fiduciário”). O Patrimônio Separado se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado.

**p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**

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





#### q) **Tratamento Tributário**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

**Imposto sobre a Renda (IR):** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento até a data de resgate.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

**Pessoas Jurídicas:** O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, retido de investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas não-financeiras, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 (e artigo 70, II, da IN 1.585) e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

**Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71, I, da IN 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), conforme acima indicado e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela Medida Provisória n.º 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei 14.183).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, § 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).





**Pessoas Físicas:** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585).

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:** Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), conforme artigo 85, §4º, IN 1.585.

Há, ainda, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373 – “Investidor 4.373”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

São entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete 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. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados jurisdições com tributação favorecida os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) (independentemente do cumprimento de qualquer condição). Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

### **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

A Emenda Constitucional 132/2023 (“EC 132/23”), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”), pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e pelo Imposto Seletivo (“IS”). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.



O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 (“PLP 68/24”), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

*Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF Câmbio”)*: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF Títulos”)*: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições**

Não aplicável.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 abaixo (“Empreendimentos Imobiliários”), observado o valor da destinação para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, descrita na Tabela 2 abaixo, bem como o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos na Tabela 3 abaixo (“Destinação dos Recursos”).

Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Devedora; **(iii)** mútuos para as controladas da Devedora; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas da Devedora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

#### 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*

##### Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0008-04	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PQ SÃO RAFAEL; CEP 08.320-280	São Paulo - SP	Avenida Ermano Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/ 274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDO	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARNAMIRIM; CEP 59.152-820	PARNAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R- 4 93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade Anônima Aberta	ESPLENDOR	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A; Bairro FAROLÂNDIA; CEP 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins, CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	08.343.492/0020-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS; Bairro JARDIM PATRÍCIA; CEP 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/0210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURU; CEP 65.068-503	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/0023-35	RUA REVERENDO OLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FE; CEP 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.492/0054-31	AVENIDA NÁPOLES; Bairro FRAGOSO; CEP 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barao de Souza Leao, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center; CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12 - 70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCE	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP 59.090-568	Natal - RN	Avenida Deputado Gastao Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Pamamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/0013-63	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAUNAS; CEP 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R- 3- 179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PQ 10 NOVEMBRO; CEP 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Baptiste, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	39828	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro JD MARIA CELINA; CEP 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro PQ INDUSTRIAL; CEP 87.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7-11.775	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro DA PAZ; CEP 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Baptiste, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUCQUES	08.343.492/0022-54	RUA B; Bairro MUSSURUNGA II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINS	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANTALTO; CEP 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Baptiste, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LE MONDE	08.343.492/0200-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.2/132.018	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-250	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	5116	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM





H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/0610-05	RUA PINDAI; Bairro PLANTALTO; CEP 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALEZA	08.343.492/0022-54	RUA D; Bairro MUSSURUNGA II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H133	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/0023-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP 92.200-664	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO TRÊS BARRAS; CEP 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0111-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceio/Alagoas	R-1	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNGA II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceio/Alagoas	R.2/202930	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceio/Alagoas	R.2 - 208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBI; CEP 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.1-21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H003	Sociedade Anônima Aberta	SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHÁCARA DAS MOÇAS; CEP 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermano Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0023-35	AVENIDA KARL IVERS; Bairro JARDIM ITU SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/0210-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP 65.068-420	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RE-CANTO DOS SABIÁS	08.343.492/0014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, 70, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MIS-SÕES	08.343.492/0023-35	DEROCY GIL-COMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piauí, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/0008-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SÃO MATEUS; CEP 03.950-000	São Paulo - SP	Avenida Ermano Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/315.784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0610-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-471.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

### **Proporção dos Recursos Captados por Meio da Emissão a ser Destinada para Cada um dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
SAN RICCI	Construção	41.883.529,41	5,77%
TORRES DO SERIDÓ	Construção	35.000.000,00	4,82%
ESPLENDORE	Construção	29.848.078,47	4,11%
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	Construção	28.276.159,00	3,89%
ILHA DE SAN ANDRÉS	Construção	26.726.601,25	3,68%
PORTO SÃO MIGUEL	Construção	26.616.285,58	3,67%
PONTAL DE ITAMARACÁ	Construção	26.418.646,48	3,64%
BEACH PLAZA RESIDENCE	Construção	26.392.458,01	3,63%
CHELSEA	Construção	26.000.625,22	3,58%
RESIDENCIAL CASCAIS	Construção	24.753.652,54	3,41%
VISTA DO PARQUE	Construção	24.713.233,80	3,40%
RESIDENCIAL LORETO	Construção	24.697.476,84	3,40%
RESIDENCIAL MARTINI	Construção	23.444.481,95	3,23%
VISTA DA ALVORADA	Construção	23.290.491,92	3,21%
PARQUE DOS DUQUES	Construção	21.188.320,64	2,92%
VISTA DOS JASMINS	Construção	20.726.470,84	2,85%
RESIDENCIAL LE MONDE	Construção	20.616.935,97	2,84%
TORRES DOS PORTUGUESES	Construção	20.219.977,39	2,78%
VISTA DOS LÍRIOS	Construção	19.996.654,99	2,75%
SPAZIO REALEZA	Construção	19.845.282,52	2,73%
PORTO DOS IMIGRANTES	Construção	19.264.946,54	2,65%
RESIDENCIAL PORTO BELLO	Construção	19.133.561,92	2,63%
PARQUE GOLDEN GATE	Construção	18.122.085,06	2,50%
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	Construção	17.146.046,34	2,36%
PARQUE DOM PEDRO II	Construção	16.985.878,67	2,34%
RESIDENCIAL TOULON	Construção	16.810.279,62	2,31%
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	Construção	15.076.031,94	2,08%
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	Construção	14.904.024,94	2,05%
SAINT CHARLES	Construção	14.284.223,27	1,97%
PORTO CAMBARÁ	Construção	12.000.000,00	1,65%
CASA DE VALOIS	Construção	11.000.000,00	1,51%



RECANTO DOS SABIÁS	Construção	10.784.649,25	1,49%
PORTO DAS MISSÕES	Construção	10.000.000,00	1,38%
SPAZIO SAN SALVADOR	Construção	10.000.000,00	1,38%
VISTA DAS OLIVEIRAS	Construção	10.000.000,00	1,38%
<b>TOTAL</b>		<b>726.167.090,37</b>	<b>100%</b>

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação dos recursos das Debêntures, além daqueles inicialmente previstos no Anexo III ao Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.11 acima, (i) deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.11 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (ii) referido aditamento deverá também alterar a Tabela II – Cronograma Indicativo do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

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

Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, será necessária a comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme item 3.2(a) acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo X ao Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e (ii) em caso de





construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais mencionadas no Relatório de Verificação (“Documentos Comprobatórios”). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, observando os seguintes prazos: **(i)** no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 15 de abril de 2025; e **(b)** de cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros), desde que necessários e relacionados à comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e a documentação necessária, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**c) a data limite para que haja essa destinação**

Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista acima até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos, o que ocorrer primeiro.

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

Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
SAN RICCI	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	
TORRES DO SERIDÓ	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	
ESPLENDORE	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29
ILHA DE SAN ANDRÉS	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	
PORTO SÃO MIGUEL	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	
PONTAL DE ITAMARACÁ	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	
BEACH PLAZA RESIDENCE	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14
CHELSEA	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	
RESIDENCIAL CASCAIS	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	
VISTA DO PARQUE	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45			
RESIDENCIAL LORETO	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	
RESIDENCIAL MARTINI	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	
VISTA DA ALVORADA	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38		
PARQUE DOS DUQUES	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	
VISTA DOS JASMINS	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	
RESIDENCIAL LE MONDE	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	
TORRES DOS PORTUGUESES	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48		
VISTA DOS LÍRIOS	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00		
SPAZIO REALEZA	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	
PORTO DOS IMIGRANTES	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31		
RESIDENCIAL PORTO BELLO	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	
PARQUE GOLDEN GATE	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	



Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27		
PARQUE DOM PEDRO II	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	
RESIDENCIAL TOULON	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92		
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39		
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99		
SAINT CHARLES	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65		
PORTO CAMBARÁ	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00		
CASA DE VALOIS	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00			
RECANTO DOS SABIÁS	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85		
PORTO DAS MISSÕES	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
SPAZIO SAN SALVADOR	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
VISTA DAS OLIVEIRAS	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	120.899.919,90	78.144.454,66	7.809.802,43

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
<b>Ano de 2023</b>	<b>5.701.939</b>
<b>Ano de 2022</b>	<b>5.613.583</b>
<b>Ano de 2021</b>	<b>5.691.094</b>
<b>Total</b>	<b>17.006.617</b>

**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**

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. A Devedora e a Emissora reconhecem que a obrigação aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.



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

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

Não aplicável.

**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 “verdes”, “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.





#### 4. FATORES DE RISCO

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

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

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

*Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora quer dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, 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.*

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e 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.**

**Riscos relacionados aos CRI, seu lastro e à Oferta.**

##### **Riscos Relacionados à Devedora**

**Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.**

Podem ocorrer aumentos de preços de insumos que são adquiridos dos fornecedores do Grupo MRV, provocando, conseqüentemente, um aumento do custo de produção, sendo este risco ainda maior para commodities e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas utilizadas na construção dos empreendimentos da Devedora, utilizam como método construtivo predominante a parede de concreto e, portanto, incluem concreto, aço, dentre outros. O preço do aço, por exemplo, é altamente influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que, por sua vez, também é altamente correlacionado ao câmbio do dólar.

Além da sujeição à reajustes baseados em índices, os fornecedores da Devedora também estão sujeitos a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade. Essas oscilações de preço podem impactar adversamente o custo de construção dos empreendimentos e a condição financeira da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora utiliza do modelo do crédito associativo, no qual a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra. Este modelo não viabiliza o repasse da inflação (INCC) aos



clientes, expondo a Devedora a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos dos empreendimentos. O valor de venda dos empreendimentos é fixado no momento do repasse, mas com a elevação do custo de produção, inclusive devido a inflação, pode corroer a margem dos produtos vendidos e impactar adversamente a Devedora.

Caso a Devedora encontre dificuldade em repassar aos seus clientes o incremento nos custos de construção, as margens de lucro dos empreendimentos poderão ser afetadas negativamente, comprometendo, ainda, os resultados da Devedora. Nesse caso, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

As mudanças nas políticas do CMN, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Em qualquer caso, não é possível assegurar que teremos acesso a tais recursos adicionais, nem que esses recursos serão obtidos em condições favoráveis.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.*

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

Como exemplo, é possível mencionar que o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento poderá afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar aquisições de empreendimentos do Grupo MRV.

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



Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode diminuir, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional.*

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos pode cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para seus empreendimentos tempestivamente.*

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela CEF e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora.

A expansão das operações da Devedora pode exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que **(i)** os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou **(ii)** que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade da Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das





suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas à renovação e manutenção de licenças, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A Devedora pode vir a fazer parte do “Cadastro de Empregadores” e em ações coletivas, cíveis e criminais em caso de caracterização de trabalho em condições análogas à escravidão, o que pode afetar adversamente a imagem e conseqüentemente os negócios e a situação financeira da Devedora.*

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

A Devedora já foi incluída e poderá ser incluída no futuro no “Cadastro de Empregadores”, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de ser acusada de manter trabalhadores em condições análogas à de escravo, tendo em vista a amplitude da operação da Devedora no território brasileiro, a falta de clareza e objetividade da Portaria Interministerial em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo e a subjetividade do agente fiscalizador. A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo.

O Ministério Público do Trabalho, que foi envolvido por decisão judicial no processo de homologação do acordo com a União, atualmente discute sua validade, entendendo que, por se tratar de questões trabalhistas, estranhas às atribuições da União Federal, não deveria ter sido firmado com esse órgão.

Em caso de descumprimento do acordo celebrado com a União, a Devedora poderá ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”. Caso o acordo seja invalidado judicialmente, todos os processos sobre o assunto envolvendo a Devedora retomariam seu curso normal e, em caso de eventual condenação, a Devedora também poderia ser novamente inserida em tal cadastro.

A inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode resultar em vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, também pode gerar a propositura de ações coletivas, ações cíveis e criminais pelas autoridades competentes, incluindo ações civis públicas pelo Ministério Público do Trabalho. Se a Devedora vier a fazer parte do “Cadastro de Empregadores”, ou caso sejam propostas medidas judiciais contra ela comprovando a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, a sua imagem e, conseqüentemente, os seus negócios poderão ser adversamente afetados, incluindo, mas não se limitando, a suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que a Devedora permanecer em tal cadastro.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.



Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que podem causar um efeito adverso relevante em suas atividades, sua condição financeira e seus resultados operacionais.*

Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

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

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, conseqüente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e Resia, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a MRV;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Devedora possui o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucro da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderemos atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

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



Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local nas cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional são grandes.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores empotencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se esta não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora.

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

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

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora financia parte das operações de suas controladas nos Estados Unidos e uma desvalorização abrupta do Real poderá impactar negativamente a Devedora.

Em 31 de janeiro de 2020, a MRV Engenharia, através da MRV US (Resia), sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC (atualmente denominada Resia), sociedade de responsabilidade limitada sediada na Flórida, nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias.

Os riscos de operação da subsidiária norte-americana são similares aos existentes na operação da Devedora no Brasil, no que diz respeito ao risco de inflação, pressão de custos de materiais e serviços, disponibilidade de crédito e flutuação da demanda pelos produtos.

Além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e da taxa de juros nos Estados Unidos. O aumento excessivo da taxa de juros americana pode impactar o *cap rate* das vendas dos ativos e, conseqüentemente, seu valor de venda, reduzindo a rentabilidade dos projetos. Juros altos também podem reduzir o resultado dos empreendimentos, que contam com financiamento à construção de grande parte do custo de produção. A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros). A Resia encontra-se no início do ciclo de expansão de suas operações e a Devedora atualmente financia parte dessa expansão com a geração de caixa em Reais, obtida através da operação no Brasil da Devedora.





Uma eventual desvalorização abrupta do Real frente ao Dólar pode gerar a necessidade da Devedora levantar capital adicional, proveniente de títulos de dívida, de empréstimos bancários ou *private equity*.

A expansão geográfica da operação americana está sujeita ao risco de execução em novas praças, que podem possuir características culturais e mercadológicas diferentes daquelas enfrentados nos mercados de atuação atuais. Além disso, há o risco operacional relacionado à escassez ou alto custo de mão de obra e serviços nos Estados Unidos, que deve ser enfrentado localmente, em cada uma das praças de atuação.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais, bem como suas apólices podem não cobrir determinados tipos de risco, o que pode afetá-la de maneira adversa e relevante.*

A Devedora não pode garantir que sua cobertura securitária estará sempre disponível ou será suficiente para cobrir os danos de eventuais sinistros. Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Devedora. Ademais, a MRV pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Devedora, sendo que eventual inadimplemento pode acarretar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora e a execução de eventuais garantias apresentadas.*

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, inclusive as Debêntures, que exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de *covenants* financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses *covenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Devedora de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Dessa forma, caso quaisquer obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos seus respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente e de maneira relevante.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora sejam descumpridos.





Caso qualquer desses eventos ocorra, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento da Devedora poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de operações ou para refinanciamento de obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira.

Caso seja necessário incorrer em novo endividamento em razão da estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Devedora pode ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou poderá ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, alguns de seus ativos foram dados em garantias em operações de dívida ou financiamentos (contratos de leasing e financiamento à produção) em montante equivalente a R\$ 441.138.000,00 (quatrocentos e quarenta e um milhões e cento e trinta e oito mil reais) em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 326.948.000,00 (trezentos e vinte e seis milhões e novecentos e quarenta e oito mil reais) em 30 de junho de 2024, e estão onerados com hipotecas ou alienados fiduciariamente.

Caso o vencimento antecipado das Debêntures, por exemplo, seja declarado, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldade de reaverem seus investimentos, caso a Devedora não disponha de recursos suficientes para fazer frente a todos os seus credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do PMCMV. A não implementação do PMCMV, sua suspensão, cancelamento, alteração ou atraso em seu cronograma, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.*

A não implementação do PMCMV, o seu cancelamento, suspensão, alteração de seus parâmetros, tais como valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar sua reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo sua rentabilidade.*

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento. Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: **(i)** atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; **(ii)** condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; **(iii)** atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; **(iv)** acidentes; **(v)** questões trabalhistas, como greves e paralisações; **(vi)** imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; **(vii)** condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; **(viii)** questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afeta-lá negativamente.



A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo do Código Civil, o artigo 39 da Lei no 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*A Devedora pode, eventualmente, não conseguir cumprir com acordo celebrado com a União, o que pode afetar adversamente os seus negócios e criar obrigações relevantes.*

A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a para encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. A Devedora não pode garantir que não surgirão irregularidades no cumprimento de tal acordo. Em caso de descumprimento comprovado das obrigações assumidas no referido acordo, além dos custos com honorários advocatícios, a Devedora poderá ser compelida ao pagamento das multas atreladas às cláusulas descumpridas, bem como se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais acordos, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez, além de ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”, o que poderá impactar no vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em efeitos negativos à sua reputação e em dispêndio de recursos relevantes para a Devedora, o que poderá afetar sua condição financeira ou a sua reputação de forma negativa, podendo inclusive ocasionar a proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público.



Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas subsidiárias, controladas, e SPEs nas quais a Devedora detém participação, os quais podem não estar disponíveis.

A capacidade das subsidiárias, controladas, e SPEs de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do cumprimento das obrigações, do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

Tais sociedades podem não pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, em especial no que diz respeito à sua tributação, poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Poder Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições que implicam no vencimento antecipado das Debêntures caso a Devedora seja liquidada, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Neste caso, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O cliente tem o direito unilateral de promover o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786/18, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato, caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de, no máximo, até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora, em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público





municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

*A Devedora pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.*

As operações da Devedora operações riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Devedora ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Devedora, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*A Devedora está sujeita a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.*

A Devedora deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

Na hipótese de a Devedora não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, conseqüentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de



Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos decorrentes do escopo restrito de auditoria jurídica.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a MRV e os Coordenadores da Oferta, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à MRV, conforme por ela identificados e informados ou aqueles que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração e da amortização dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores.

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores. A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode assegurar que as decisões desses processos serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive quanto a sua imagem. Da mesma forma, administradores da Devedora são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Devedora e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios da Devedora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

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, condição financeira e 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 da Devedora, penhora do faturamento da Devedora e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do 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.



Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental e à Legislação Anticorrupção, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora.*

Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora. É possível que haja a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Neste caso, a Devedora pode ser afetada negativamente, 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.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Falhas nos processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora.*

A Devedora está sujeita às Leis Anticorrupção, que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção pública, o que pode deixar a Devedora exposta a possíveis violações das Leis Anticorrupção. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de: **(i)** detectar violações às Leis Anticorrupção ou outras violações à legislação aplicável, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; **(ii)** detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou que contratem com a Devedora; **(iii)** gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na





identificação de novos riscos; e **(iv)** detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos nossos negócios e reputação, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos.

Ademais, cumpre ressaltar que a Escritura de Emissão de Debêntures prevê obrigações relativas ao cumprimento das Leis Anticorrupção. Assim sendo, a constatação de descumprimentos em relação a essa legislação podem levar ao vencimento antecipado das Debêntures com o consequente resgate antecipado dos CRI.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer dessas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários, controladas, controladores, coligadas ou consorciadas, ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: **(i)** multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal (essa última hipótese, aos indivíduos que concorrerem para a infração); **(ii)** perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; **(iii)** proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou **(iv)** perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Devedora pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Devedora e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do PMCMV, uma vez que esse programa é administrado pela Caixa Econômica Federal.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Devedora ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Devedora é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal e alterações significativas neste modelo podem impactar financeiramente a Devedora.*

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

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 CEF, 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 seus clientes 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 CEF para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos



para os clientes da MRV, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela CEF, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Atualmente, tramita no STF uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o *spread* dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, conseqüentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do PMCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas e a atividade da Devedora exige volumes importantes de capital de giro. A suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento financeiro dos negócios e afetar o desenvolvimento de atividades futuras pela Devedora, bem como impactar financeiramente a condição econômica dos clientes da Devedora que poderão não arcar com as obrigações financeiras que possuem com a Devedora, CEF e Governo Federal.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.*

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro. Desta forma, a Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital, podendo ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento das atividades da Devedora.

A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional nem garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e se este estiver disponível, não pode assegurar que estará em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, situação financeira e dos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



*A Devedora pode não ser capaz de cumprir com valores ou outras obrigações previstas em seus parcelamentos fiscais e não há garantia de que conseguiremos renegociar os parcelamentos fiscais ou outras obrigações, caso tais parcelamentos sejam descumpridos.*

A Devedora pode vir a enfrentar dificuldades no pagamento de seus parcelamentos fiscais. Dessa forma, caso quaisquer parcelamentos fiscais ou outras obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento, o nosso fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente de maneira relevante. Qualquer impacto adverso nos resultados da Devedora pode comprometer o fluxo de pagamento dos CRI, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Devedora. A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais.

O sucesso da Devedora depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa, e a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente com sucesso tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Devedora não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, conseqüentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para sua operação. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente seu negócio.*

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

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da MRV. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. É possível que haja vulnerabilidade nos sistemas de tecnologia da informação e que ocorra interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, como, por exemplo, desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de *software*, invasões físicas, *malwares* e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá





afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

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

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros contratadas para os ativos da Devedora, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Sendo assim, a Devedora deve agir conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) e instruções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) e, na hipótese de um incidente de segurança ou ataque cibernético, deve informar ao titular e a ANPD em prazo razoável quando o incidente possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



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

A Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável, em especial a LGPD.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil e é, em geral, aplicável a qualquer operação de tratamento realizada por uma pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país em que sua sede está localizada ou do país onde os dados estão localizados, desde que: **(a)** a operação de tratamento seja realizada no Brasil; **(b)** a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços, ou o tratamento de dados de pessoas físicas localizadas no Brasil; **(c)** os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no Brasil (são considerados dados coletados no Brasil aqueles cujo titular se encontra no Brasil no momento da coleta).

A LGPD dispõe que as operações de tratamento de dados pessoais somente poderão ser realizadas sob bases legais específicas, finalidades claras, bem como, em conformidade com princípios como a transparência, adequação, necessidade, dentre outros. A referida lei, ainda prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, obrigações e requisitos acerca dos agentes de tratamento de dados, incidentes de segurança da informação, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições.

Por sua vez, a ANPD, é a autarquia responsável por elaborar diretrizes, atender a denúncias e reclamações de titulares de dados, aplicar as sanções administrativas, dentre outras funções.

Caso a Devedora descumpra as disposições previstas na LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, multa simples, de até 2% do faturamento da empresa, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 por infração; multa diária, com limite total de R\$ 50.000.000; publicização da infração; bloqueio dos dados pessoais; eliminação dos dados pessoais; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até que se regularize a situação; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período; proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, conforme o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas.

Vale ressaltar, que ainda que a Devedora descumpra alguma disposição da LGPD, a ANPD poderá realizar em primeiro lugar uma análise fiscalizatória para então iniciar o processo sancionador. Adicionalmente, não é possível prever com total clareza como as autoridades brasileiras irão aplicar e interpretar a LGPD tendo em vista que a sua aplicação dependerá de diversos fatores como boa-fé do infrator, proporcionalidade do fato e sanção, natureza e gravidade do incidente, reincidência, dentre outros.

Por fim, relevante destacar que as disposições da LGPD ou do Regulamento Sancionador não substituem a aplicação de sanções administrativas, civis e criminais previstas em legislação específica. A Devedora pode sofrer **(i)** a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e **(ii)** a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva atuação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



## **Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários**

### **Inadimplemento ou Descaracterização das Debêntures que lastreiam os CRI**

Os CRI têm seu lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são oriundos das CCI representativas de Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão e os recursos, captados pela Devedora através da Escritura de Emissão de Debêntures devem ser empregados na destinação imobiliária indicada neste Prospecto. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora. Adicionalmente, não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da finalidade das Debêntures, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual, medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais se destacam a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre as Debêntures, os CRA ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados às Debêntures, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures**

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

**Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha no repasse desses valores pela Emissora aos Titulares de CRI, ou mesmo a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento ou repasse destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora**

A Devedora sujeita-se a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, uma vez que a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas perante os Titulares de CRI estará afetada em virtude de sua insolvência. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior





### Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios 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, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### 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 Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de



informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, gerando prejuízo aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, banco liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, 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 Menor / Materialidade Média

#### Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis do 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

#### O patrimônio separado da Emissão tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários

Qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários e do agronegócio por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2023 era de R\$7.564.642,00 (sete milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e dois reais) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### Eventos de Vencimento Antecipado, resgate antecipado, amortização extraordinária e Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da 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.

Os CRI poderão, observadas as condições descritas no Termo de Securitização, ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Securitização), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário.

Ademais, diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Ainda, diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

Por fim, caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma Oferta de Resgate Antecipado.

Em qualquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI resgatados ou que tiverem seus CRI amortizados terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

**Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado e do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja as Cláusulas “6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” e “7. Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures” do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto.**

Ademais, na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI, ou de indisponibilidade do IPCA, sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-los, as Debêntures da respectiva série deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

### **Riscos da Oferta**

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

No âmbito da Oferta, com relação às informações da Devedora foi realizada, avaliação com escopo reduzido, e não foram realizados procedimentos completos de verificação de consistência ou assecuração por quaisquer terceiros independentes entre as informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto e aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.





Desta maneira, as informações contábeis e financeiras constantes neste Prospecto podem ser divergentes das informações constantes das respectivas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 cuja consistência não foi ou será verificada, podendo conter imprecisões que podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que os Investidores tenham um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

*Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora*

As demonstrações financeiras da Emissora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta*

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas 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. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se 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 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



A Oferta será realizada em classe única, em até 2 (duas) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série e/ou a existência de 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, observado que quaisquer das séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora incorporados podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as informações contábeis intermediários individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações do Formulário de Referência da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

O Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.



Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário*

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário*

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas na Oferta intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI. Neste cenário, os Investidores poderão enfrentar dificuldade na revenda dos CRI a ele alocados no mercado secundário.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenado Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

**Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas*

A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média





## **Riscos dos CRI**

### **Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito**

A concessão de crédito representado pelas Notas Comerciais Escriturais foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares de CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e indiretamente (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora; e (ii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. O recebimento dos recursos oriundos dos itens anteriores 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 Direitos Creditórios 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

### **Risco de liquidação do Patrimônio Separado**

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora**

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá gerar gastos não previstos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



#### Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### Prestadores de serviços dos CRI

A Emissão conta com 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, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série

Todos os pagamentos devidos aos Titulares de CRI da Primeira Série serão realizados com base no DI divulgado e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, os valores da Remuneração, a ser pagos aos Titulares de CRI da Primeira Série nos termos do Termo de Securitização poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização da Primeira Série, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares de CRI da Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



### Descasamento do IPCA utilizado para a Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série será realizada mensalmente com base na variação do IPCA calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente; ou **(ii)** a data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, conforme o caso. Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização. O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI da Segunda Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e/ou, à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar 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 com as obrigações relativas à Oferta.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior





### Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências dos referidos devedores. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Riscos de Conflito de Interesses

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios

Os Documentos da Operação 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial de Investidores

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, 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 Menor / Materialidade Média



### Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



## **Riscos relacionados ao mercado de securitização**

### **Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários**

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, 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. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. 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 Conselho Monetário Nacional, 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 Média / Materialidade Maior

### **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 a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior





Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; **(ii)** a criação de novos tributos; **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; **(iv)** a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**A Emissora e os Coordenadores da Oferta recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.**

**Riscos relacionados à Emissora**

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que



servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária e do agronegócio. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora 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

#### Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

##### Conjuntura econômica

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, ingredientes culinários e materiais de embalagem, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: **(i)** ter impacto negativo sobre a demanda global por produtos proteicos, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; **(ii)** fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de consumir os produtos da Devedora em favor de produtos mais baratos; **(iii)** dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; **(iv)** fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra



natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; **(v)** prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e **(vi)** diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora*

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como: **(i)** Política monetária e taxas de juros; **(ii)** Controles cambiais e restrições a remessas internacionais; **(iii)** Flutuações na taxa de câmbio; **(iv)** Mudanças fiscais e tributárias; **(v)** Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro; **(vi)** Taxas de juros; **(vii)** Inflação; **(viii)** Escassez de energia; e **(ix)** Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações*

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia





brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, os Investidores poderão encontrar dificuldade em revender os CRI a eles alocados. Ademais, caso as condições financeiras da Devedora sejam afetadas, não se pode garantir que a Devedora honrará com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*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-la, 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 no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes 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 suas condições financeiras.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*A instabilidade cambial*

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.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



### Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do 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.

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

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### 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. Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.



No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

*Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia e em relação a Israel e o grupo sunita Hamas*

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a conseqüente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino "Hamas" 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 fósseis, 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.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima, com conseqüente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

*O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação dos valores mobiliários emitidos pela e/ou lastreados em títulos de emissão da Devedora*

Surtos de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio - MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave - SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.





Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



## 5. CRONOGRAMA

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

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

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	25 de setembro de 2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ).	26 de setembro de 2024
3	Início do Período de Reserva.	02 de outubro de 2024
4	Encerramento do Período de Reserva.	17 de outubro de 2024
5	Realização de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	18 de outubro de 2024
6	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	21 de outubro de 2024
7	Data de liquidação financeira dos CRI.	23 de outubro de 2024
8	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Os Coordenadores da Oferta e a Emissora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não



revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

**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.*

**PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, VER ITEM “8.5 - DINÂMICA DA COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA” DA SEÇÃO “8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E PARA INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VER ITEM “ 7.3 - ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS 74 EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” DA SEÇÃO “7 - RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a respectiva data de integralização, nos termos do Termo de Securitização (“Preço de Integralização”). Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela AN-BIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente (i) venham a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Atualização Monetária, no caso dos CRI da Segunda Série, e da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A venda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.





## 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. A Securitizadora é registrada na categoria S1.

**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. A Securitizadora é registrada na categoria S1.



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. *Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários*

Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

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

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

**O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 27 E SEQUENTES DESTA PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA.**

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

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

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

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



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. *Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida*

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160.

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

Oferta Não Institucional. O montante de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, ou qualquer outro percentual superior, conforme venha a ser definido pelos Coordenadores da Oferta da Oferta, será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”). Os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores Não Institucionais.

Crerios de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de CRI objeto de intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja igual ou inferior a 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidas todas as intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definido).

Sem prejuízo do disposto acima: **(i)** caso a totalidade das intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja superior 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, e **(ii)** os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, decidam por **não** alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

As relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Devedora e/ou da Emissora não podem ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais na parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional. Após o atendimento das intenções de investimento realizadas no âmbito da Oferta Não Institucional nos termos nela descritos, os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais (“Oferta Institucional”).

Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para, então, apresentar suas intenções de investimento a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva.

Crerios de Colocação da Oferta Institucional: Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta realizarão o rateio de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160.

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

A Emissão e a Oferta, bem como seus respectivos termos e condições, conforme as características abaixo relacionadas, foram aprovadas, respectivamente, com base nas deliberações tomadas: **(i)** na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 24 de setembro de 2024 (“RCA Devedora”); e **(ii)** na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único, do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sendo que, até a data deste Prospecto, não foi atingindo o limite acima mencionado.

A ata de RCA da Devedora será devidamente arquivada na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e publicada no





jornal “Jornal Diário do Comércio”, com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na forma e nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### **8.4. Regime de distribuição**

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160, do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, destinada aos Investidores, com a intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação para Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), observada a proporção abaixo a ser prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, bem como os termos e condições descritos no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização (“Garantia Firme”).

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

Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores da Oferta conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, podendo contar com a participação de Participantes Especiais (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelos Coordenadores da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição de CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo.

O Plano de Distribuição deve assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos investidores seja equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”), deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, podendo os Coordenadores da Oferta realizar esforços de venda dos CRI por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora e Devedora (“Oferta a Mercado”).

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e aos Coordenadores da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores da Oferta organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme abaixo definido), conforme previsto no Aviso ao Mercado, neste Prospecto Preliminar e na Lâmina, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, observado os valores de corte estabelecidos para a caracterização de Investidor Não Institucional, para a verificação da demanda do Público-Alvo da Oferta, e definição: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série.



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

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

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período compreendido entre 02 de outubro de 2024 e 17 de outubro de 2024 (“Período de Reserva”), sendo certo que **(a)** a possibilidade de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgada no Aviso ao Mercado, neste Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Aviso ao Mercado, este Prospecto Preliminar e a Lâmina deverão estar disponíveis nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva, nos termos do parágrafo segundo do artigo 57 da Resolução CVM 160;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série, desde que não seja superior a Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) abaixo; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração, e estarão sujeitas ao valor máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive);
- (iv) as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração;
- (v) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (vi) os Investidores Institucionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores da Oferta), aos Coordenadores da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;
- (vii) no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Institucionais, nos termos do item (vi) acima;
- (viii) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto da respectiva série), até que seja atingido o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;
- (ix) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (x) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (xi) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: **(a)** na indicação, pelos Investidores, em suas respectivas intenções de investimento, observado o disposto abaixo, de uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série como condição para sua aceitação da Oferta, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, a qual será divulgada ao mercado por meio deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) acima, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(b)** para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito nos itens (viii) e (ix) acima.



Para fins de esclarecimento, em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 61 da Resolução CVM 160, somente serão levadas em consideração para determinação das taxas finais da Remuneração as intenções de investimento apresentadas por Investidores Institucionais.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

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

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI deverá ser comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta.

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

São consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas recebidas no âmbito da Oferta automática e integralmente canceladas.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

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

**OS COORDENADORES DA OFERTA ALERTAM QUE OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOK-BUILDING* PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto: (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes 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 previstas nos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento a ser enviada/formalizada pelo Investidor deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada.

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

Cada Coordenador 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 no Termo de Securitização 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: (a) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (b) a primeira Data de Integralização; e (c) a taxa final da Remuneração da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;

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

Distribuição Parcial. Não será permitida a colocação parcial dos CRI.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo Máximo de Distribuição”).

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

#### **8.6. Formador de mercado**

Nos termos do artigo 4º, inciso II do Título III – Regras e Procedimentos para as Ofertas Públicas e do artigo 6º do Anexo Complementar IV – Regras e Procedimentos para Ofertas Públicas de Renda Fixa, ambos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores da Oferta, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

#### **8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.



**8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Não haverá limite máximo de aplicação nos CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. 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. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

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

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

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

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

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e/ou (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.





## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os CRI serão lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das CCI, as quais, por sua vez, representam debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, a serem alocadas, em até 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série (“Debêntures da Primeira Série”) e a 2ª (segunda) série (“Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, “Debêntures”), em Sistema de Vasos Comunicantes, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Resolução CVM 60, sendo que serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de outubro de 2024 (“Data de Emissão das Debêntures” e “Valor Nominal Unitário das Debêntures”, respectivamente), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

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

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não contará com atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente, ou (ii) da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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



onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n.

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido), o “dup” apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil; e

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo o primeiro Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- v. os fatores resultantes da expressão: são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. 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;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o  $NI_k$  não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a  $NI_k$  na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

onde:



**Nikp** = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

**Nik-1** = conforme definido acima; e

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

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**Indisponibilidade do IPCA.** Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável às Debêntures da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos indicados acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva IPCA”).

Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária dos CRI da Segunda Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Segunda Série, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Segunda Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

As Debêntures da Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.





Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série” e “Remuneração das Debêntures da Primeira Série”, respectivamente).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator DI** = produtório das Taxas DI<sub>k</sub> com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left( 1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

**nDI** = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

**p** = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitado à Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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



Onde:

**DIk** = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

**Observações:**

- (i) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + \text{TDIk} \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis;
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização da Primeira Série deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira data de integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e
- (vi) Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização da Primeira Série", o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Primeira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a data do resgate das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures da Primeira Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série ou dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série para que se delibere, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização) ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a



data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

As Debêntures da Primeira Série resgatadas antecipadamente nos termos acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série mencionada acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: **(i)** 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário dos juros remuneratórios das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

**DP** = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Segunda Série, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização da Segunda Série deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização)

Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização da Segunda Série”, o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização da das Debêntures da Segunda Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das





Debêntures da Segunda Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a data do resgate das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

**c) prazos de vencimento dos créditos**

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2029 (“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de outubro de 2031 (“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, “Data de Vencimento das Debêntures”).

**d) períodos de amortização**

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série.

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida em 14 de outubro de 2030, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

**e) finalidade dos créditos**

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.

**f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos**

As Debêntures não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

**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 os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários.

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos, 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 os Direitos Creditórios Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



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

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 27, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e de sua amortização. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

**Os pagamentos relativos à amortização do principal das Debêntures serão realizados conforme cronograma descrito no item 10.1 “d” acima.**

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela a seguir, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”):

Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme cronograma descrito na tabela a seguir, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”):



Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	12/04/30	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/10/30	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/04/31	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/10/31	Sim	Sim	Não	100,00000000%

A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: **(i)** qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou **(ii)** descaracterização das Debêntures como lastro elegível para a emissão dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar: **(a)** pelo resgate da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma descrita na Escritura de Emissão; ou **(b)** pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Devedora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de





mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**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**

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento dos títulos de dívida abaixo especificados:

Data	Emissão	Total / Parcial
28/03/2022	13ª Emissão de Debêntures Privadas	Parcial
28/03/2024	Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, de Distribuição Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.	Total

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 5,52% (cinco inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), 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 do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais**

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários.

**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**

Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”).

No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI.



Para fins da Escritura de Emissão, “**Evento de Retenção de Tributos**” significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

Caso não exerça o Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Devedora e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série” e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, “Resgate Antecipado Facultativo Total”).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e **(ii)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, calculado nos termos abaixo (“**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série**”). Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento das Debêntures da Primeira Série.

O Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PUprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série} / 100)^{(\text{Prazo Remanescente} / 252) - 1}] * \text{PuDebênture}$$

Sendo que:

**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série** = 0,40 (quarenta centésimos);

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

**PuDebênture** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de



Integralização das Debêntures da Primeira Série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série:

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

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

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

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

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

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

**TESOUROIPCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

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

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme previsto acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios,





se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Securitizadora.

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

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

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

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

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

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Securitizadora pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do Termo de Securitização.

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

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



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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE PRÉ-PAGAMENTO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 6 E 7 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTES PROSPECTO.**

**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**

Amortização Extraordinária. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série” e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “Amortização Extraordinária”).

Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos abaixo (“**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série**”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento.

O Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PUprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

**Sendo que:**

**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série** = 0,40 (quarenta centésimos);

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

**PUDebênture** = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior da respectiva série até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a



amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série:

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \times PVNa \right]$$

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

**PVNa** = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

**VNEk** = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série;

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

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

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

**TESOUROIPCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Securitizadora, ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“**Comunicação de Amortização Extraordinária**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; **(ii)** a





menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme condições previstas acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de Amortização Extraordinária; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Securitizadora.

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

Ocorrendo a Amortização Extraordinária, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente a respectiva amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

### Vencimento Antecipado

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido neste Prospecto) ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii)** pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (iii)** cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;
- (iv)** extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
- (v)** insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora;
- (vi)** apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
- (vii)** resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii)** se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;



- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto no Termo de Securitização, exceto: **(a)** por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou **(b)** se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (“**URBA**”), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (“**MRL**”), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (“**PRIME**”), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (“**AHS Development**”), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (“**AHS Residential**”), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora (em conjunto, “**Reorganizações Permitidas**”).
- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora.

A Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas



Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora;

- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: **(i)** foi susgado e/ou cancelado; **(ii)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(iii)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;





- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se a Escritura de Emissão for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xii) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; e **(b)** que seja realizada observando os critérios dispostos no Termo de Securitização. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xiv) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índices Financeiros**”), observadas as seguintes regras:
- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no caso, a primeira verificação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;
  - (2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes;
  - (3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no prazo de reenquadramento (“**Prazo de Reenquadramento**”), tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;
  - (4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) da Escritura de Emissão; e
  - (5) a Securitizadora poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$



onde:

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

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

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

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

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

**Estoques:** corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora; e

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

- (xv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Devedora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo certo que não caracterizarão descumprimento, (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante; e
- (xvii) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate



Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada com antecedência de: (i) 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou (ii) 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores acima referida se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores acima, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, não haverá Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e, para o caso dos CRI da Segunda Série, Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 7 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO *EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO* PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTA PROSPECTO.**





**10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:**

**a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios**

Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão das Debêntures serão efetuados sempre até as 10:00 (dez) horas nas datas de pagamento da remuneração e amortização, conforme o caso, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a Conta Centralizadora.

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período; e
- (vi) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Termo de Securitização.

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

Na forma da Lei 14.430, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

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

**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 e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão considerar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

A ocorrência de quaisquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos Antecipados Não Automáticos, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar



conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

A Assembleia Especial de Investidores a que se refere o parágrafo acima deverá ser convocada com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores a acima referida se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, os CRI que não possuem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, não haverá Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, em segunda convocação consecutiva, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e, para o caso dos CRI da Segunda Série, Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido: **(i)** da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e **(ii)** dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

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

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora obrigou-se a prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, mediante envio do Relatório de Verificação, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da referida destinação. O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 15 de abril de 2025; e **(b)** cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.



Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

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

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), foi contratada como agente custodiante em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como custodiante de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, sendo responsável, entre outras funções, além do que está previsto no Termo de Securitização, pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Ainda, a Custodiante será responsável pela guarda da Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tanto, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. A Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da Escritura de Emissão de CCI.

A Devedora será a responsável pela guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora, a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures no Anexo III do Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos acima em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares dos CRI e/ou as autoridades competentes.

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

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.





## 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, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios 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 elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários.



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

**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**

<b>Denominação</b>	MRV Engenharia e Participações S.A.
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade por ações com registro de emissor perante a CVM, na categoria “A” concedido pela CVM em 13 de julho de 2007.
<b>Características Gerais do Negócio da Devedora</b>	De acordo com o estatuto social da Devedora atualmente em vigor, a Devedora tem por objeto social a: <b>(i)</b> administração de bens próprios e de terceiros; <b>(ii)</b> incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; <b>(iii)</b> prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; <b>(iv)</b> prestação de serviços de consultoria imobiliária; <b>(v)</b> intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e <b>(vi)</b> participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.
<b>Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios do Agronegócio</b>	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora.
<b>Disposições Contratuais Relevantes relativas Direitos Creditórios do Agronegócio</b>	<b>Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios do Agronegócio que compõem o lastro dos CRI, veja a seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, na página 76 deste Prospecto.</b>

**12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Devedora referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras e informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, supracitadas foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte dos auditores independentes da Devedora.

**Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações trimestrais individuais e consolidadas, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 122 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**

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pela soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), dos empréstimos, financiamentos e debêntures referentes aos ativos não



circulantes mantidos para venda e total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024 e indicam **(i)** na coluna “Histórico”, a posição naquela data; e **(ii)** na coluna “Ajustado”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$580,7 milhões após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto Preliminar.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Adicionais da Devedora” deste Prospecto.

Capitalização	Em 30 de junho de 2024	
	Histórico	Ajustado <sup>(2)</sup>
	(em milhões de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	2.352	2.352
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	5.917	6.498
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Ativos não circulantes mantidos para venda	793	793
Total do Patrimônio Líquido	7.636	7.636
<b>Total da Capitalização<sup>(1)</sup></b>	<b>16.698</b>	<b>17.279</b>

<sup>(1)</sup> O total da capitalização refere-se à soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), dos empréstimos, financiamentos e debêntures - ativos não circulantes mantidos para venda e do total do patrimônio líquido da Devedora em 30 de junho de 2024. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R\$600,0 milhões, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 19,3 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$580,7 milhões.

### Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto **(i)** nos índices de atividade de prazo médio de estocagem; ou **(ii)** nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro por ação básico e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2), de forma individualizada, impactarão **(i)** os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; **(ii)** o índice de atividade de giro do ativo total; e **(iii)** o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$580,7 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto Preliminar.

### Índices de Liquidez

Índices de liquidez (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup>
Total do ativo circulante	12.643	13.224
Total do passivo circulante	7.156	7.156
<b>Capital Circulante Líquido <sup>(1)</sup></b>	<b>5.487</b>	<b>6.068</b>



Índices de liquidez (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup>
Total do ativo circulante	12.643	13.224
Total do passivo circulante	7.156	7.156
<b>Liquidez Corrente<sup>(2)</sup></b>	<b>1,77</b>	<b>1,85</b>
Total do ativo circulante	12.643	13.224
(-) Imóveis a comercializar (circulante)	5.103	5.103
<b>Total do ativo circulante menos imóveis a comercializar (circulante)</b>	<b>7.540</b>	<b>8.121</b>
Total do passivo circulante	7.156	7.156
<b>Liquidez Seca<sup>(3)</sup></b>	<b>1,05</b>	<b>1,13</b>

- (1) O capital circulante líquido corresponde ao total do ativo circulante subtraído do total do passivo circulante da Devedora em 30 de junho de 2024.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do total do ativo circulante pelo total do passivo circulante da Devedora em 30 de junho de 2024.
- (3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do total do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar circulante pelo (ii) total do passivo circulante da Devedora em 30 de junho de 2024.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$580,7 milhões, que a Devedora estima receber na Oferta.

### Índices de Atividade

Índices de Atividade (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(5)</sup>
Imóveis a comercializar (circulante)	5.103	5.103
Imóveis a comercializar (não circulante)	3.468	3.468
<b>Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)</b>	<b>8.571</b>	<b>8.571</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados – LTM <sup>(1)</sup>	(6.081)	(6.081)
<b>Prazo Médio de Estocagem em dias<sup>(2)</sup></b>	<b>514,48</b>	<b>514,48</b>
Receita operacional líquida - LTM <sup>(3)</sup>	8.107	8.107
Total do ativo	27.069	27.650
<b>Giro do ativo total<sup>(4)</sup></b>	<b>0,30</b>	<b>0,29</b>

- (1) O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados nos últimos doze meses findo em 30 de junho de 2024 (LTM - Last twelve-months) foi calculado através (i) da soma do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$3.095 milhões e do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$5.743 milhões; e (ii) subtraído do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$2.757 milhões.
- (2) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2024 pelo (ii) custo dos imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos doze meses findo em 30 de junho de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do período de doze meses (365 dias) da Devedora.
- (3) A receita operacional líquida nos últimos doze meses findo em 30 de junho de 2024 (LTM - Last twelve-months) foi calculado através (i) da soma da receita operacional líquida referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$ 4.193 milhões e da receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$7.430 milhões; e (ii) subtraído da receita operacional líquida referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$3.516 milhões.
- (4) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida nos últimos doze meses findo em 30 de junho de 2024 pelo total do ativo da Devedora em 30 de junho de 2024.
- (5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$580,7 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

## Índices de Endividamento

Índices de Endividamento (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(2)</sup>
Total do passivo circulante	7.156	7.156
Total do passivo não circulante	12.277	12.858
<b>Total do Passivo circulante + total do passivo não circulante</b>	<b>19.433</b>	<b>20.014</b>
Total do ativo	27.069	27.649
<b>Índice de endividamento geral<sup>(1)</sup></b>	<b>0,72</b>	<b>0,72</b>

<sup>(1)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 30 de junho de 2024 pelo (ii) total do ativo da Devedora em 30 de junho de 2024.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$580,7 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

## Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade (em milhões de R\$, exceto quando indicado de outra forma)	Em e/ou no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(7)</sup>
Lucro bruto	1.098	1.098
Receita operacional líquida	4.193	4.193
<b>Margem bruta<sup>(1)</sup></b>	<b>26,2%</b>	<b>26,2%</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(208)	(208)
Receita operacional líquida	4.193	4.193
<b>Margem operacional<sup>(2)</sup></b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>
Prejuízo do período	(237)	(237)
Receita operacional líquida	4.193	4.193
<b>Margem líquida<sup>(3)</sup></b>	<b>-5,7%</b>	<b>-5,7%</b>
Prejuízo do período	(237)	(237)
Total do patrimônio Líquido	7.636	7.636
<b>Retorno sobre o Patrimônio Líquido<sup>(4)</sup></b>	<b>-3,1%</b>	<b>-3,1%</b>
Prejuízo do período atribuível a acionistas controladores	(241)	(241)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	563	563
<b>Lucro por ação básico<sup>(5)</sup></b>	<b>-0,43</b>	<b>-0,43</b>
Preço da ação (R\$ em reais) <sup>(6)</sup>	6,68	6,68
Lucro (prejuízo) por ação de doze meses	-0,90	-0,90
<b>Índice preço/lucro (prejuízo)<sup>(6)</sup></b>	<b>-7,42</b>	<b>-7,42</b>

<sup>(1)</sup> A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 da Devedora.

<sup>(2)</sup> A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 da Devedora.

<sup>(3)</sup> A margem líquida é calculada por meio da divisão do prejuízo do período pela receita operacional líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 da Devedora.

<sup>(4)</sup> O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do prejuízo do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024 da Devedora.

<sup>(5)</sup> O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do prejuízo do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.



- (6) O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação em 30 de junho de 2024, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro (prejuízo) por ação dos últimos doze meses da Devedora.
- (7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 580,7 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

**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, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação 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 Resolução CVM 80.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

**Para mais informações, veja o Formulário de Referência da Devedora.**

**12.6. Informações financeiras selecionadas da Devedora**

Abaixo, apresentamos as informações financeiras selecionadas da Devedora:

Indicadores de Resultado (em milhões de R\$, exceto percentuais)	Período de doze meses findo em 30 de junho de	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024 <sup>(1)</sup>	2024	2023	2023	2022
Receita Operacional Líquida	8.107	4.193	3.516	7.430	6.645
Lucro Bruto	2.026	1.098	759	1.687	1.318
<b>Margem Bruta <sup>(2)</sup></b>	<b>25,0%</b>	<b>26,2%</b>	<b>21,6%</b>	<b>22,7%</b>	<b>19,8%</b>
Lucro Líquido (prejuízo) do período/exercício	(488)	(237)	233	(18)	(123)
<b>Margem Líquida <sup>(3)</sup></b>	<b>-6,0%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>6,6%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-1,9%</b>

(1) Período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 (LTM - *Last twelve-months*): Receita operacional líquida - refere-se soma da receita operacional líquida referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$4.193 milhões e da receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$7.430 milhões; e (ii) subtraído da receita operacional líquida referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$3.516 milhões. Lucro bruto - refere-se soma do lucro bruto referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$1.098 milhões e o lucro bruto referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$1.687 milhões; (ii) subtraído do lucro bruto referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$759 milhões. Prejuízo do período - refere-se soma do prejuízo referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$237 milhões e do prejuízo referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$18 milhões; (ii) subtraído do lucro líquido referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$233 milhões.

(2) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do período/exercício pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

A seguir, temos informações relativas ao Patrimônio Líquido da companhia, bem como o cálculo do Retorno sobre o Patrimônio Líquido:



Indicadores Patrimoniais (em milhões de R\$, exceto índice)	Em e/ou no período de doze meses findo em 30 de junho de	Em e/ou no exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023	2022
Prejuízo do período/exercício <sup>(1)</sup>	(488)	(18)	(123)
Patrimônio Líquido Inicial	6.812	6.574	6.574
Patrimônio Líquido Final	7.636	7.565	6.574
Patrimônio Líquido Médio <sup>(2)</sup>	7.224	7.070	6.574
<b>Return on Equity – ROE <sup>(3)</sup></b>	<b>-6,8%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-1,9%</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se a soma do prejuízo referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 no valor de R\$237 milhões e do prejuízo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$18 milhões; e subtraído do lucro líquido referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$233 milhões.

<sup>(2)</sup> O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada data indicada.

<sup>(3)</sup> O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês *Return on Equity – ROE*, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido (prejuízo) do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades.

Apresentamos também as seguintes informações de dívida, com dois indicadores de endividamento:

#### Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Alavancagem

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) e dos empréstimos, financiamentos e debêntures – ativo não circulantes mantidos para venda.

A Dívida Líquida é uma medida não contábil e corresponde a Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme descrito anteriormente, pelo total do patrimônio líquido nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

A Dívida Bruta, Dívida Líquida e o índice de alavancagem não são medidas de desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelo BR GAAP e nem pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e, consequentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta, Dívida Líquida e índice de alavancagem é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

Indicadores de Endividamento (em milhões de R\$, exceto %s)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023	2022
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Circulante)	2.352	1.366	1.148
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Não Circulante)	5.917	6.482	6.281
(+) Empréstimo, financiamentos e debêntures – Ativo não circulantes mantidos para venda	793	480	-
<b>Dívida Bruta</b>	<b>9.062</b>	<b>8.328</b>	<b>7.429</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(449)	(407)	(734)

Indicadores de Endividamento (em milhões de R\$, exceto %s)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023	2022
(-) Títulos e Valores mobiliários (circulante e não circulante)	(2.466)	(2.876)	(2.158)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>6.147</b>	<b>5.045</b>	<b>4.537</b>
<i>Total do patrimônio líquido</i>	<b>7.636</b>	<b>7.565</b>	<b>6.574</b>
<b>Índice de Alavancagem <sup>(1)</sup></b>	<b>80,5%</b>	<b>66,7%</b>	<b>69,0%</b>

(1) O Índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme anteriormente definida, pelo total do patrimônio líquido.

Outros indicadores financeiros (em milhões de R\$)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023	2022
Clientes por incorporação de imóveis (circulante e não circulante)	5.803	5.027	4.010
Recebíveis Totais <sup>(1)</sup>	8.718	8.310	6.902
Custo a Incorrer das Unidades Vendidas	1.963	1.607	1.016
Custo a Incorrer das Unidades em Estoque	4.901	4.518	4.125
<b>Passivo de Construção <sup>(2)</sup></b>	<b>6.864</b>	<b>6.125</b>	<b>5.141</b>

(1) Recebíveis totais são representados pela soma do saldo de Clientes por incorporação de imóveis (circulante e não circulante), caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

(2) Em qualquer data, é o somatório do custo a incorrer das unidades vendidas mais o custo a incorrer das unidades em estoque, registrados conforme Ofício Circular nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.



## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.**

### ***Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

### ***Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente nas transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

### ***Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados: **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

### ***Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### ***Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder***

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.

### ***Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder***

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.

### ***Relacionamento entre a Emissora e o Santander***

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo





societário entre o Santander e a Emissora. Contudo, o Santander poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como Coordenador da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. 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.

#### ***Relacionamento entre a Devedora e o Santander***

Na data deste Prospecto Preliminar, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora e sociedades de seu grupo econômico. Nesse contexto, o Santander e seu respectivo conglomerado econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais relevantes com a Devedora e sociedades de seu grupo econômico:

- Operações de Fiança, no montante total de R\$ 8.944.106,00, contratadas entre Dezembro/2023 e Setembro/2024, com vencimentos entre em Dezembro/2024 e Setembro/2025, não existindo garantias vinculadas.
- Avalista em 8 Operações de Financiamento Imobiliário Estruturado, no montante total financiado de R\$ 186.849.869,71 e saldo devedor R\$ 161.582.281,63, contratadas entre Outubro/2012 e Janeiro/2024, com prazos de vencimento entre Outubro/2024 e Dezembro/2027.
- Avalista em 4 Operações de FINAME, no montante atualizado aproximado de R\$ 33.750.000,05, contratadas em Dezembro/2022, com vencimento em Dezembro/2026.
- Tomadora em 7 Operações de FINAME, no montante atualizado total de R\$ 73.958.333,25 contratadas em Dezembro/2022, com prazos de vencimento entre Dezembro/2026 e Janeiro/2027.
- Operações de Derivativos (Interest Rate Swap), no montante atualizado total de R\$ 712.000.100,00, contratadas a partir de Abril/2021 e com prazo de vencimento entre Fevereiro/2026 e Abril/2031, não existindo garantias vinculadas;
- Convênios de Pagamento a Fornecedores, contratados entre Maio/2007 e Junho/2023, com volume financeiro médio anual de R\$ 222.753.000,00

#### ***Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Santander***

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.

#### ***Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Santander***

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.

#### ***Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Santander***

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.



### **Relacionamento entre o Escriturador e o Santander**

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.

### **Relacionamento entre a Emissora e a XP**

Na data deste Prospecto, a XP 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 da XP, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo recebido um montante agregado de aproximadamente R\$101 milhões de reais a título de remuneração pelos serviços prestados.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em setembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$43 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Emissora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos doze meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

A Emissora e a XP declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

### **Relacionamento entre a Devedora e a XP**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A XP atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 328ª (trecentésima vigésima oitava) emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada da Emissora lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$318.000.000,00 (trezentos e dezoito milhões de reais), sendo (i) R\$259.965.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e novecentos e sessenta e cinco mil) referentes aos CRI Seniores com data de vencimento em 15 de março de 2033, e (ii) R\$58.035.000,00 (cinquenta e oito milhões e trinta e cinco mil) referentes aos CRI Subordinados com data de vencimento em 15 de outubro de 2035. Os CRI Seniores são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,87% (sete inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) ao ano. Os CRI Subordinados são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, a XP fez jus a um comissionamento de cerca de R\$4 milhões.

A XP atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada da Emissora lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de reais), sendo (i) R\$257.512.500 (duzentos e cinquenta e sete milhões, quinhentos e doze mil e quinhentos) referentes aos CRI Seniores com data de vencimento em 15 de dezembro de 2032, e (ii) R\$57.487.500 (cinquenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil e quinhentos) referentes aos CRI Subordinados com data de vencimento em 15 de maio de 2036. Os CRI



Seniores são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano. Os CRI Subordinados são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, a XP fez jus a um comissionamento de cerca de R\$5 milhões.

A XP atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 267ª (ducentésima sexagésima sétima) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$307.800.000,00 (trezentos e sete milhões, oitocentos mil reais), sendo (i) R\$157.747.500,00 (cento e cinquenta e sete milhões, setecentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais) relativos aos CRI Seniores – 1ª Série, (ii) R\$92.340.000,00 (noventa e dois milhões e trezentos e quarenta mil reais) relativos aos CRI Seniores – 2ª Série, e (iii) R\$57.712.500,00 (cinquenta e sete milhões de reais, setecentos e doze mil e quinhentos reais) relativos aos CRI Subordinados. Os CRI Seniores – 1ª Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 10,07% (dez inteiros e sete centésimos por cento) ao ano. Os CRI Seniores – 2ª Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano. Os CRI Subordinados são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, a XP fez jus a um comissionamento de cerca de R\$2 milhões.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em setembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$11 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

A XP e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

### ***Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a XP***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.





### ***Relacionamento entre o Banco Liquidante e a XP***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em setembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$2 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pelo Banco Liquidante e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico 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. No entanto, a XP tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Banco Liquidante).

A XP e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### ***Relacionamento entre o Custodiante e a XP***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### ***Relacionamento entre o Escriturador e a XP***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em setembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$2 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pelo Escriturador e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.



Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico 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. No entanto, a XP tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Escriturador).

A XP e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### 14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta, em 25 de setembro de 2024, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores da Oferta, a Devedora e a Emissora (“Contrato de Distribuição”).

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Condições Precedentes”), 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:

- (i) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas (incluindo dos comitês internos de *compliance* e sanções) necessárias para prestação dos serviços de estruturação da Emissão e de distribuição pública dos CRI, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;
- (ii) aceitação, pelos Coordenadores e pela Devedora, da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar os Coordenadores (“Assessor Jurídico dos Coordenadores”), outro para assessorar a Devedora (“Assessor Jurídico da Devedora”) e, quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico dos Coordenadores, doravante denominados simplesmente “Assessores Jurídicos”, e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a agência de classificação de risco (rating), o Escriturador, o Agente Fiduciário, o banco mandatário, entre outros, conforme aplicável, bem como remuneração e manutenção das contratações destes pela Devedora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Debêntures, dos CRIs e quanto ao conteúdo da documentação da Emissão e da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, observadas as características definidas neste Contrato e no Termo de Securitização;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “A+”, em perspectiva positiva ou estável, por uma das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. (“Agências de Classificação de Risco”), com perspectiva estável ou positiva;
- (vii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora, aos Coordenadores da Oferta, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre e os auditores independentes da Devedora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta, em suas versões finais, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;
- (viii) 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 que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com os Coordenadores da Oferta), observado que tais informações, conforme o caso, deverão ser compatíveis, estar contidas, serem calculadas com base em e/ou contar com suporte em informação presente





nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora;

- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) realização de Bringdown Due Diligence Call com a Emissora e com Devedora, ou, conforme o caso, envio, aos Coordenadores, dos Bringdown Due Diligence Questionnaire devidamente respondidos e assinados pelos representantes legais da Devedora e da Emissora, conforme aplicável, em ambos os casos previamente à divulgação do Aviso ao Mercado, à data do Procedimento de Bookbuilding dos CRI e à data de liquidação da Oferta;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Securitizadora aos Coordenadores e aos Assesores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais que permitam atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações prestadas pela Devedora e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização prevista neste Contrato;
- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações prestadas pela Securitizadora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Securitizadora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas;
- (xiv) recebimento de declaração assinada pela Devedora, na data prevista para a liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao processo de auditoria legal, financeira e contábil da Devedora e da Securitizadora, a ser realizado pelos Coordenadores e Assesores Legais (“Due Diligence”);
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério destes, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da Due Diligence, realizada pelos Assesores Jurídicos nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up*, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assesores Jurídicos, que não contenham quaisquer ressalvas, não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assesores Jurídicos durante o procedimento de Due Dilligence, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos referentes às Debêntures;
- (xviii) recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal do assessor legal da Securitizadora, endereçado a Securitizadora, atestando a legalidade dos Documentos da Operação e a viabilidade de suas estruturas, a consistência das informações apresentadas e a realização da due diligence de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;
- (xix) obtenção pela Devedora, pela Securitizadora, suas Afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta perante: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco



Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), se aplicável; (c) órgão deliberativo da Devedora e da Securitizadora competente;

- (xx)** não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e cumprimento das obrigações pela Devedora conforme descritas no Contrato de Distribuição;
- (xxi)** não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada (“Controlada Relevante”);
- (xxii)** manutenção do setor de atuação da Devedora ou quaisquer de suas Controladas Relevantes e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxiii)** não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, exceto: (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas: (b.i) da Devedora; (b.ii) da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (“Urba”); (b.iii) da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (“MRL”); (b.iv) da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (“PRIME”); (b.v) da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (“AHS Development”); (b.vi) da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (“AHS Residential”), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora;
- (xxiv)** manutenção do escopo de contratos e acordos que proporcionam à Devedora e às suas Controladas Relevantes condição fundamental de funcionamento;
- (xxv)** que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxvi)** não ocorrência de: (a) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora; (c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Emissora; ou (d) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano, tentativa de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação



total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;

- (xxvii)** cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxviii)** cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxix)** recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e pela B3;
- (xxx)** inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxi)** não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante;
- (xxxii)** não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxiii)** não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (xxxiv)** que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxv)** verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxvi)** cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, bem como a adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, excetuadas (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxvii)** cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de





autoridades competentes, assim como não adoção de ações que incentivem a substituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;

- (xxxviii)** autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxix)** acordo entre a Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- (xl)** manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;
- (xli)** não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Oferta;
- (xlii)** no que for aplicável, (a) a Emissora, a Devedora, bem como quaisquer de suas controladas ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos agindo em seu nome não ser, pela duração do Contrato, uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por este Contrato não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência deste Contrato, a Emissora, a Devedora e quaisquer de suas controladas, no que for o caso, adotam condutas razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções 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 EU ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (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 deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, 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): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Companhia, qualquer sociedade controlada e do Coordenador Líder e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora declara, por si e por suas controladas, que os recursos provenientes da Oferta não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;
- (xliii)** a Devedora arcar com todo o custo da Oferta;



- (xliv) recebimento, pelos Coordenadores, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelo Assessor Jurídico dos Coordenadores, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicável; e
- (xlv) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Resolução 60 e da Lei 14.430.

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se 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 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

**Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 27 e seguintes deste Prospecto.**

Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes no presente Contrato, notadamente, mas sem limitação, no que se refere às Condições Precedentes, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição dos CRI oriundos do montante inicialmente ofertado, qual seja, de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos e sujeito às condições do Contrato de Distribuição, para o Valor Total da Emissão (sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional) observada a proporção abaixo a ser prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na proporção indicada na tabela abaixo e em conformidade com os prazos e o comissionamento previstos no Contrato de Distribuição (“Garantia Firme”):

Coordenador	Volume	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador da Oferta em relação ao Valor Total da Emissão
Coordenador Líder	R\$200.000.000,00	33,33333%
XP Investimentos	R\$200.000.000,00	33,33333%
Santander	R\$200.000.000,00	33,33333%
<b>Total</b>	<b>R\$600.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de distribuição.

14.2. **Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.**

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
<b>Custo Total</b>	<b>19.305.126,48</b>	<b>R\$ 32,18</b>	<b>3,218%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>17.930.271,17</b>	<b>R\$ 29,88</b>	<b>2,988%</b>
Comissão de Estruturação (flat)	2.100.000,00	R\$ 3,50	0,350%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	300.000,00	R\$ 0,50	0,050%
Comissão de Distribuição (flat)	13.800.000,00	R\$ 23,00	2,300%
Comissão de Sucesso pela Colocação <sup>(1a)</sup> (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) (flat)	1.730.271,17	R\$ 2,88	0,288%
<b>Registros CRI</b>	<b>381.015,96</b>	<b>R\$ 0,64</b>	<b>0,064%</b>
CVM (flat)	225.000,00	R\$ 0,38	0,038%
ANBIMA (flat)	25.062,00	R\$ 0,04	0,004%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.979,00	R\$ 0,00	0,000%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	121.750,00	R\$ 0,20	0,020%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	6.000,00	R\$ 0,01	0,001%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	224,96	R\$ 0,00	0,000%
<b>Custos Totais Flat</b>	<b>861.790,21</b>	<b>R\$ 1,44</b>	<b>0,144%</b>
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>861.790,21</b>	<b>R\$ 1,44</b>	<b>0,144%</b>
Taxa de Emissão - Securitizadora (flat)	22.509,85	R\$ 0,04	0,004%
Taxa de Administração (flat)	3.376,48	R\$ 0,01	0,001%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	17.927,57	R\$ 0,03	0,003%
Agente Fiduciário (Manutenção) (flat)	11.951,72	R\$ 0,02	0,002%
Custodiante Implantação (flat)	5.975,86	R\$ 0,01	0,001%
Custodiante (flat)	9.561,37	R\$ 0,02	0,002%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (flat)	765,33	R\$ 0,00	0,000%
Assessores Legais Externos (flat)	237.074,18	R\$ 0,40	0,040%
Auditor Independente da Devedora (flat)	419.470,00	R\$ 0,70	0,070%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (flat)	2.025,89	R\$ 0,00	0,000%
Contabilidade do Patrimônio Separado (flat)	281,37	R\$ 0,00	0,000%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	14.400,00	R\$ 0,02	0,002%
Agência de Classificação de Risco (flat)	116.470,59	R\$ 0,19	0,019%
<b>Custos Totais Recorrentes</b>	<b>132.049,15</b>	<b>R\$ 0,22</b>	<b>0,022%</b>
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>132.049,15</b>	<b>R\$ 0,22</b>	<b>0,022%</b>
Taxa de Administração (mensal)	3.376,48	R\$ 0,01	0,001%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	11.951,72	R\$ 0,02	0,002%
Agente Fiduciário (semestral)	1.328,17	R\$ 0,00	0,000%
Custodiante (anual)	9.561,37	R\$ 0,02	0,002%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	765,33	R\$ 0,00	0,000%





Auditoria Independente do Patrimônio Separado ( <i>anual</i> )	2.025,89	R\$	0,00	0,000%
Contabilidade do Patrimônio Separado ( <i>mensal</i> )	281,37	R\$	0,00	0,000%
Agência de Classificação de Risco ( <i>anual</i> )	97.058,82	R\$	0,16	0,016%
B3 - Custódia CCI ( <i>mensal</i> )	5.700,00	R\$	0,01	0,001%

**(1a)** Comissionamento de Estruturação e Coordenação: a este título, será devido pela Devedora aos Coordenadores, uma comissão equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total de CRI efetivamente emitidos, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio);

**(1b)** Prêmio de Garantia Firme: a este título, será devido pela Devedora aos Coordenadores, uma comissão de 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante de Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio), independentemente de exercício da Garantia Firme;

**(1c)** Comissionamento de Distribuição: a este título, será devido pela Devedora aos Coordenadores, uma comissão no valor equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados na respectiva série calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio), multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série, estando certo, que o cálculo do prazo médio considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA. Foi considerado para fins de cálculo do Comissionamento de Distribuição, o volume de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) para cada série e o prazo médio de 5 anos para os CRI da Primeira Série e o prazo médio de 6,5 anos para os CRI da Segunda Série. O volume de cada série e, conseqüentemente, o Comissionamento de Distribuição final poderá ser alterado após resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e serão especificados no Prospecto Definitivo.

**(1d)** Comissionamento de Sucesso: a este título, será devido pela Devedora aos Coordenadores, uma comissão de sucesso abaixo descrita, a ser calculada por série de CRI, observada a fórmula abaixo:

$$\text{Comissão de Sucesso Série}_n = [\text{Taxa Teto de Remuneração Série}_n - \text{Taxa Final de Remuneração Série}_n] \times \text{Volume Série}_n \times \text{Prazo Médio Série}_n \times 30\%$$

Sendo:

*Comissão de Sucesso Série<sub>n</sub>*, é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à *n*-ésima série;

*Taxa Teto de Remuneração Série<sub>n</sub>*, é a taxa de abertura do processo de *Bookbuilding* da *n*-ésima série da Oferta;

*Taxa Final de Remuneração Série<sub>n</sub>*, é a taxa final da *n*-ésima série obtido por meio do processo de *Bookbuilding* da *n*-ésima série da Oferta;

*Volume Série<sub>n</sub>*, é o volume final da *n*-ésima série, incluindo lote adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização;

*Prazo Médio Série<sub>n</sub>*, é o prazo médio da *n*-ésima série.

Os valores relativos a eventual Comissionamento de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa teto indicada para cada série no Procedimento de *Bookbuilding*.

**(1e)** Os Comissionamentos serão pagos pela Devedora aos Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no Contrato de Distribuição, líquido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

**(2)** Foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (*gross up*).

**(3)** Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

**(4)** Cálculo realizado considerando 600.000 (seiscentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).



## 15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### **15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas**

#### **Formulário de Referência da Emissora**

**CVM:** acessar [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (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).

**Emissora:** acessar <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:** acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, website clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S.A.”. Na página seguinte, selecionar, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Período de Entrega” o campo “Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo “Ações”, clicar em “Download” ou “Consulta” da versão mais recente disponível.

**Devedora:** acessar <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/formulario-de-referencia/> (neste website, acessar “Formulário de Referência”).

### **15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período:**

#### **Demonstrações Financeiras da Emissora**

**Emissora:** acessar <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).

**CVM:** acessar <https://www.gov.br/cvm>, 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 o documento desejado “ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”.

### **15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

#### **Demonstrações Financeiras da Devedora**

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S/A” e, em seguida, clicar em



“Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S/A”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “Dados Econômico-Financeiros”, no campo “Período 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:** acessar <https://ri.mrv.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> (neste website, acessar “ITR/DFP” e selecionar o ano desejado).

#### **Informações Financeiras Trimestrais da Devedora**

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S/A” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S/A”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, no campo “Período 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.

**B3:** <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, posteriormente, clicar em Ações e, então, em “Empresas Listadas. Nesta página, digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Informações Trimestrais - ITR”.

**Devedora:** acessar <https://ri.mrv.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> (neste website, acessar “ITR/DFP” e selecionar o ano desejado).

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

A Emissão e a Oferta, bem como seus respectivos termos e condições, conforme as características abaixo relacionadas, foram aprovadas, respectivamente, com base nas deliberações tomadas: **(i)** na RCA Devedora; e **(ii)** na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único, do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sendo que, até a data deste Prospecto, não foi atingindo o limite acima mencionado. As cópias das respectivas atas encontram-se no Anexo II deste Prospecto, a partir da página 169.

O Ato Societário da Devedora, encontra-se no Anexo III do presente Prospecto, a partir da página 173.

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

O Estatuto Social da Emissora encontra-se no Anexo I do presente Prospecto, a partir da página 153.

#### **Estatuto Social Vigente da Devedora**

**Devedora:** acessar <https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/> (neste website, acessar “Estatuto”).

**CVM:** acessar [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website acessar em “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 “MRV Engenharia e Participações S/A”. Em seguida clicar em “MRV Engenharia e Participações S/A”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” selecionar “Estatuto Social”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 17/07/2024. 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). selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

#### **15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização se encontra no Anexo VIII ao presente Prospecto, a partir da página 344.





**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 Debêntures se encontra no Anexo VI ao presente Prospecto, a partir da página 203.

A Escritura de Emissão de CCI se encontra no Anexo VII ao presente Prospecto, a partir da página 301

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

A Declaração de Emissor Frequente de Renda Fixa da Devedora nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 160 foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 187 deste Prospecto.

A Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 541 deste Prospecto.

A Declaração de Instituição do Regime Fiduciário foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 548 deste Prospecto.

A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo XI a este Prospecto, a partir da página 556 deste Prospecto.

O Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI foi incorporado como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 195 deste Prospecto.

**É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO, DA LÂMINA DA OFERTA, DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, BEM COMO DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**



## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

#### **True Securitizadora S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22  
CEP 04.506-000, São Paulo - SP  
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca  
Tel.: +55 (11) 3071-4475  
E-mail: [middle@opeacapital.com.br](mailto:middle@opeacapital.com.br) / [operacoes@truesecuritizadora.com.br](mailto:operacoes@truesecuritizadora.com.br)

### 16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

#### **COORDENADOR LÍDER**

#### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar  
São Paulo – SP  
At.: Departamento Jurídico  
Tel.: +55 113383-2000  
E-mail: [ol-legal-ofertas@btgpactual.com](mailto:ol-legal-ofertas@btgpactual.com)

#### **COORDENADORES DA OFERTA**

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, andares 29 e 30, Vila Nova Conceição  
CEP 04.543-907, São Paulo – SP  
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais  
E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) e [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

#### **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, Vila Olímpia  
CEP 04.543-011, São Paulo - SP  
At.: Graziella Dorigon Passos  
E-mail: [gpassos@santander.com.br](mailto:gpassos@santander.com.br)

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

#### **ASSESSORES LEGAIS DOS COORDENADORES DA OFERTA**

#### **Lobo de Rizzo Advogados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 12º andar  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sr. Milton Pinatti  
Tel.: +55 (11) 3702-7016  
Website: [www.ldr.com.br](http://www.ldr.com.br)

#### **ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA DEVEDORA**

#### **Coelho – Sociedade de Advogados**

Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, nº 203, Alto de Pinheiros  
CEP 05.446-000 – São Paulo, SP  
At.: Diego Gonçalves Coelho  
Telefone: (11) 2366-6860  
E-mail: [diego@adv-coelho.com.br](mailto:diego@adv-coelho.com.br)  
Website: <https://adv-coelho.com.br/>



## AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 24º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros  
CEP 05426-100, São Paulo - SP  
At.: Sra. Flávia Bedran  
Telefone: (11) 3039-9723  
E-mail: flavia.bedran@spglobal.com

**16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

## AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

### **BLB Auditores Independentes**

Avenida Presidente Vargas, 2.121 6º andar conjunto 603, Jardim América  
CEP 14020-260, Ribeirão Preto - SP  
At.: Sr. Ramerison Galindo  
Tel.: +55 (11) 2306-599  
E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

## AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA

### **Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.**

*(Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023)*

Avenida do Contorno, 5800, 17º andar, Savassi  
CEP: 30110-042, Belo Horizonte - MG  
At.: Sr. Bruno Costa Oliveira  
Tel.: +55 (31) 3232-2100  
E-mail: [bruno.costa@br.ey.com](mailto:bruno.costa@br.ey.com)

### **KPMG Auditores Independentes**

*(Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021)*

Rua Paraíba, 550, 12º andar, Funcionários  
CEP: 30130-140, Belo Horizonte - MG  
At.: Poliana Silveira Rodrigues  
Tel.: +55 (31) 2128-5700  
E-mail: psrodrigues@kpmg.com.br

**16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável**

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros  
CEP 05425-020, São Paulo – SP  
At.: Eugênia Souza  
Tel.: (11) 3030-7177  
E-mail: [custodiante@vortex.com.br](mailto:custodiante@vortex.com.br)

**16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão**

### **ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara  
CEP 04344-902 – São Paulo, SP  
Website: <https://www.itau.com.br/>





**16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

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

**16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM**

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores, inclusive por meio dos seguintes endereços:

**Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “CRI MRV – 358ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários pela MRV Engenharia e Participações S.A.”, e então, clicar no documento desejado”).

**XP Investimentos:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI MRV - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

**Santander:** <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “CRI MRV” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado).

**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 Emissora declara que o seu registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a CVM encontra-se devidamente atualizado, nos termos da Resolução CVM 60.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários**

Não aplicável.



**17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

Não aplicável.



## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

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 pelo Devedora e pelos Coordenadores da Oferta.

### **Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver**

As informações acima podem ser verificadas na seção 1.2 do Formulário de Referência da Devedora.

### **Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores.**

As informações acima podem ser verificadas na seção 4.1 do Formulário de Referência da Devedora.

### **Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida.**

As informações acima podem ser verificadas na seção 1.3 do Formulário de Referência da Devedora. Para referência, seguem abaixo as indicações da participação percentual dos produtos em questão em relação à receita operacional líquida da Devedora:

### **Receita proveniente do segmento e sua participação na receita operacional líquida da Devedora**

	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2024					Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
	<i>em milhões de reais, exceto %</i>									
Receita operacional líquida	3.944	36	135	79	4.193	3.414	9	2	91	3.516
% da receita operacional líquida do período	94,1%	0,9%	3,2%	1,9%	100,0%	97,1%	0,3%	0,1%	2,6%	100,0%

### **Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento**

Não há produtos novos e/ou serviços em desenvolvimento. Para mais informações sobre o plano de negócios da Devedora, podem ser verificadas na seção 2.10 do Formulário de Referência da Devedora.

### **Contratos relevantes celebrados pelos devedores**

Não existem contratos relevantes celebrados pela Devedora e suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

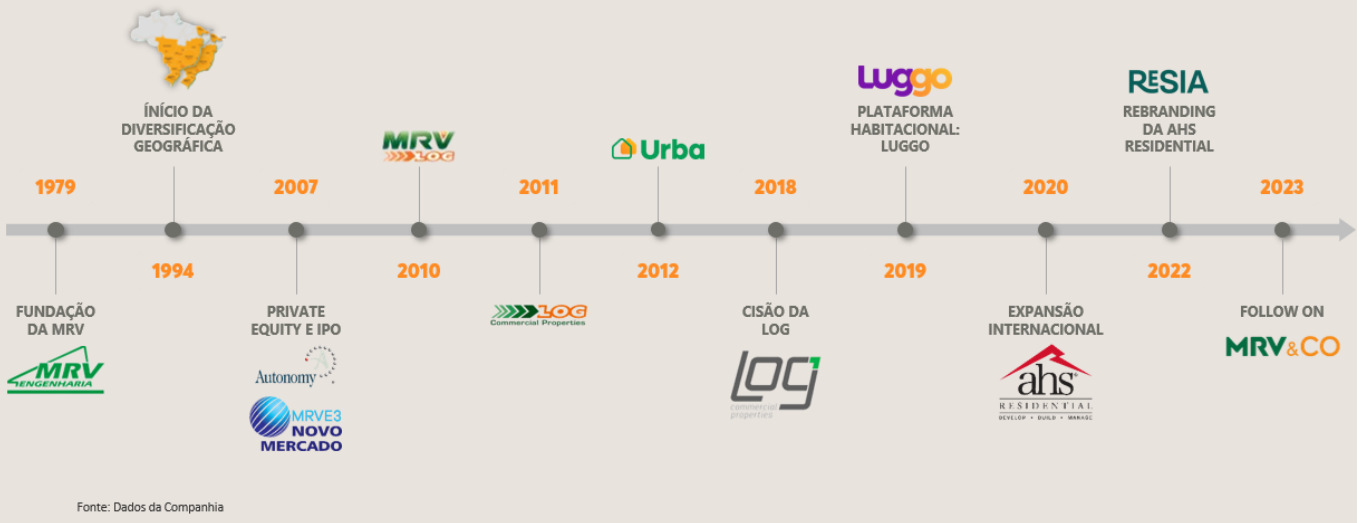




**Outras informações**



# 44 Anos de História



## Governança Corporativa

Time de Gestão com Extenso Track-record no Setor...

 <b>Rafael Menin</b> CEO 24 Anos de Experiência MRV	 <b>Eduardo Fischer</b> CEO 30 Anos de Experiência MRV	 <b>Ricardo Paixão</b> CFO 19 Anos de Experiência MRV INDG
 <b>Rafael Pires</b> Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário I 19 Anos de Experiência MRV	 <b>Ronaldo Motta</b> Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário II 23 Anos de Experiência MRV	 <b>Thiago Corrêa Ely</b> Diretor Executivo de Comercial e Crédito 24 Anos de Experiência MRV ambev GM
 <b>Júnia Galvão</b> Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano 27 Anos de Experiência MRV TOTVS	 <b>Raphael Lafeté</b> Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade 34 Anos de Experiência MRV P&G CAIXA inter	 <b>Rodrigo Resende</b> Diretor Executivo de Novos Negócios e Inovação 20 Anos de Experiência MRV

...Com Alto Nível de Governança Corporativa

**Rubens Menin** Presidente  
MRV

**Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia** Conselheira  
MRV

**Paulo Sergio Kakinoff** Conselheiro Independente  
VOLVO GOL

**Betania Tanure de Barros** Conselheira Independente  
FDC B3 BVL P3C S&P

**Sílvio Romero de Lemos Meira** Conselheiro Independente  
FGV

**Antônio Kandir** Conselheiro Independente  
ipea

**Leonardo Guimarães Correa** Conselheiro  
MRV JPMorgan PERFIN LLOYDS BANK

**Nicola Calicchio** Conselheiro  
McKinsey & Company CIMED hapvida



## Ciclos do Negócio (MRV Incorporação)

Vendas Brutas MRV Incorporação MRV (unidades)  
Lucro Líquido (LL) expresso em R\$ milhões



## Cenário Externo & Contexto Interno

MRV & CO

A. 8 atual operação aponta para o melhor nível de margem bruta desde 201

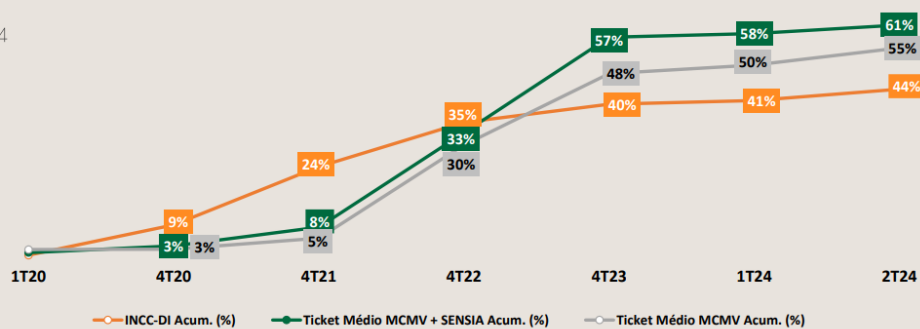
Margem Bruta de Novas Vendas - 2T24

**34%**

Subida de preço médio em relação ao INCC [acumulado 1T20 a 2T24]

**17 p.p.**

Evolução Ticket Médio (%) Acumulado x INCC-DI Acumulado







## GUIDANCE 2024 MRV Incorporação

RESULTADOS EM LINHA COM O PLANEJAMENTO ANUAL PARA CUMPRIMENTO DO GUIDANCE

ROL:

**R\$ 8 a 8,5 bilhões**

Margem bruta:

**26 a 27%**

Geração de caixa

**R\$ 300 a 400 milhões**

Div. Líq./PL:

**36 a 34%**

Lucro Líquido:

**R\$ 250 a 290 milhões**

**Notas:** ROL: Receita Operacional Líquida  
Margem Bruta: se refere a divisão do Lucro Bruto pela Receita Operacional Líquida.  
Informações referem-se ao segmento de Incorporação Imobiliária.

## GUIDANCE 2025 MRV Incorporação

ROL:

**R\$ 9 a 9,5 bilhões**

Margem bruta:

**29,5 a 31%**

Geração de caixa

**R\$ 500 a 700 milhões**

Div. Líq./PL:

**26 a 20%**

Lucro Líquido:

**R\$ 700 a 850 milhões**

## Visão MRV Incorporação:

**40 mil**

Unidades por ano

- 10.098 unidades vendidas na incorporação no 2T24

**35%**

Margem Bruta

- Margem Bruta de Novas Vendas de 34% no 2T24
- Custo estável entre 1S23 e 1S24
- Aumento de 12,2% no Ticket Médio de Vendas entre 1S23 e 1S24

**15%**

Margem Líquida

- Diluição de 2,3 p.p. no SG&A entre 2T23 e 2T24
- Esperamos mais diluição com a contínua evolução da ROL

**15%**

Geração de Caixa

- Redução do Pro-Soluto concedido: 12,6% no 2T24
- Redução do landbank e novas compras de terrenos realizadas majoritariamente em permutas

**REDUÇÃO DO LANDBANK E NOVAS AQUISIÇÕES VIA PERMUTA ✓**

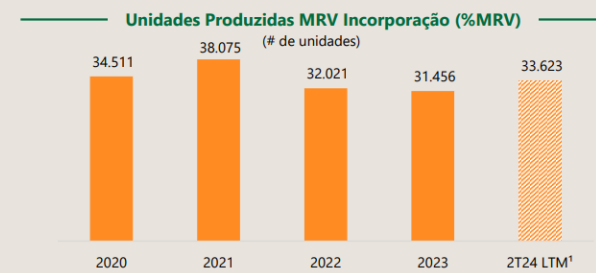
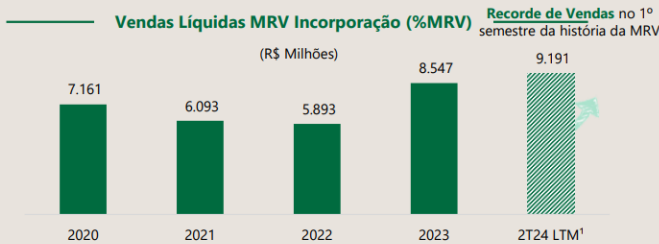
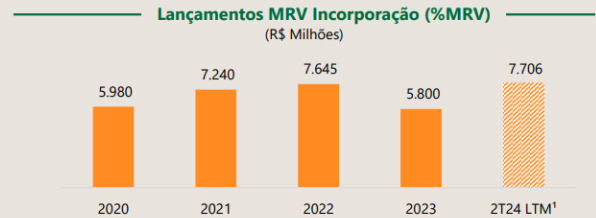
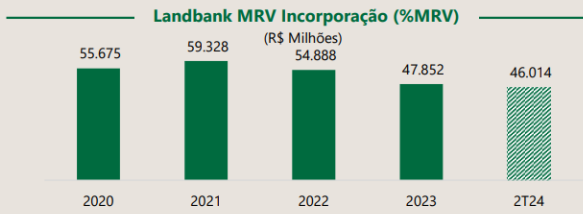
**PREÇO DE VENDA EM ASCENSÃO ✓**

**CUSTO DE PRODUÇÃO ESTÁVEL ✓**



## Evolução dos Indicadores Operacionais

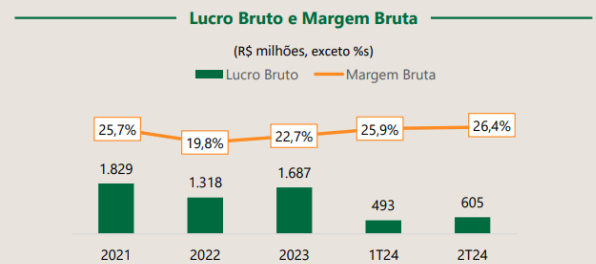
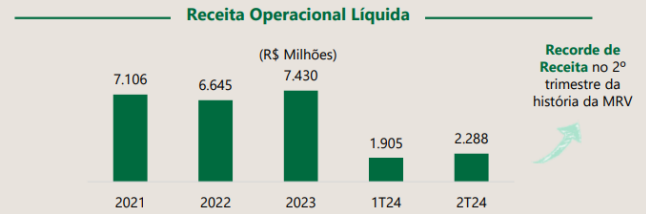
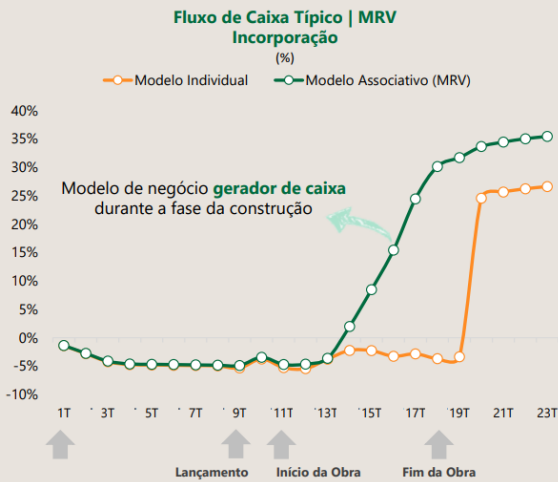
Principais indicadores operacionais refletem a nova estratégia e visão da MRV



Fonte: Dados da Companhia  
 Nota<sup>1</sup>: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 2T24, que considera os últimos três meses a partir de 30 de junho de 2024 e 2T24 LTM, que considera os últimos doze meses a partir de 30 de junho de 2024.

## Destaques Financeiros

Modelo de negócio gerador de caixa e indicadores financeiros retornando para patamares históricos



Fonte: Dados da Companhia  
 Notas: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 1T24, que considera os últimos três meses a partir de 31 de março de 2024 e 2T24, que considera os últimos três meses a partir de 30 de julho de 2024  
 Margem Bruta: Refere-se a divisão do Lucro Bruto pela Receita Operacional Líquida nos exercícios indicados

Nota: 2021, 2022, 2023, 1T24 e 2T24 se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e aos períodos de três e seis meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2024, respectivamente.



**novo**

# Minha Casa, Minha Vida

- Aumento do subsídio máximo para R\$ 55 mil (aumento de ~ 16%) para as faixas 1 e 2
- Redução dos juros para financiamento e aumento dos prazos para até 420 meses
- Aumento do valor máximo do imóvel em todas as faixas, alcançando R\$ 350 mil na faixa 3
- Redução da carga tributária devido ao regime especial (RET 1%)
- Uso do FGTS Futuro para o financiamento imobiliário
- Aumento nas faixas de renda mais baixas do programa: novo teto de R\$ 2.850 para o Faixa 1 e R\$ 4.700 para o Faixa 2

Fonte: FCGT  
 Nota: (1) Renda mensal familiar  
 Nota: (2) Considera o novo aumento nas faixas de renda.

### Aumento do Preço Máximo das Habitações do MCMV

Faixas 1 e 2	R\$ milhares	População			
		>750	350-750	100-300	<100
<b>Grandes Regiões Metropolitanas</b>	264	250	230	200	
<b>Regiões Metropolitanas</b>	255	245	225	195	
<b>Capitais</b>	250	245	220	190	
<b>Outras Cidades</b>	-	220	210	190	
<b>Faixa 3</b>	350	350	350	350	

### Menores Taxas de Financiamento e Maiores Subsídios

Faixa	Renda <sup>(1)</sup> R\$ milhares	Sem FGTS		Com FGTS	
		SE, S, CO	NE, N	SE, S, CO	NE, N
<b>Faixa 1</b>	até 2,0	4,75% ↓	4,50% ↓	4,25% ↓	4,00% ↓
	2,0 – 2,85 <sup>2</sup>	5,00% ↓	4,75% ↓	4,50% ↓	4,25% ↓
<b>Faixa 2</b>	2,85 – 3,2	5,50% ↓	5,25% ↓	5,00% ↓	4,75% ↓
	3,2 – 3,8	-	6,00%	-	5,50%
<b>Faixa 3</b>	3,8 – 4,7 <sup>2</sup>	-	7,00%	-	6,50%
	4,7 – 8,0	-	8,16%	-	7,66%

## A MRV está bem posicionada para capturar também os benefícios dos diversos programas habitacionais regionais

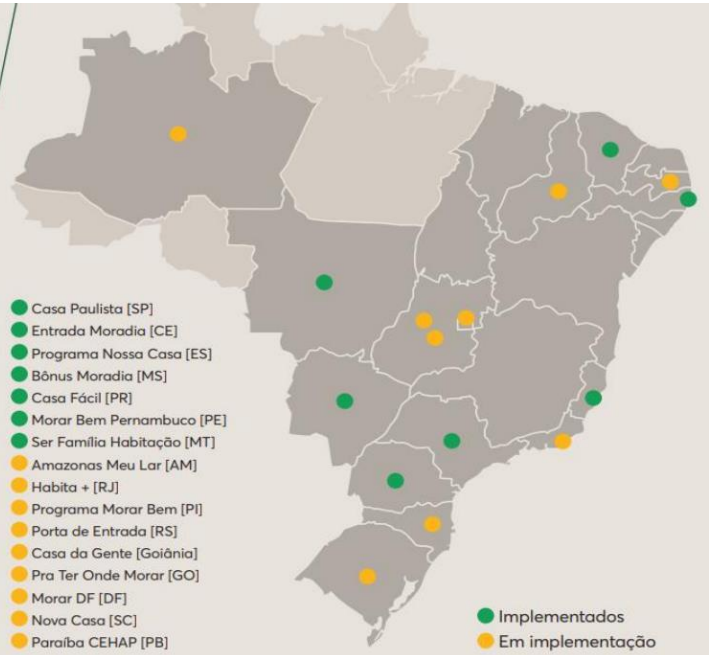
Subsídio adicional médio:

**R\$ 17 mil**

por cliente (programas ativos)

**55% da nossa operação** se dá em praças onde há programas implementados com subsídios adicionais ao Minha Casa Minha Vida.

Além disso, operamos em localidades com programas em processo de implementação – as quais equivalem a **25% da nossa operação**.

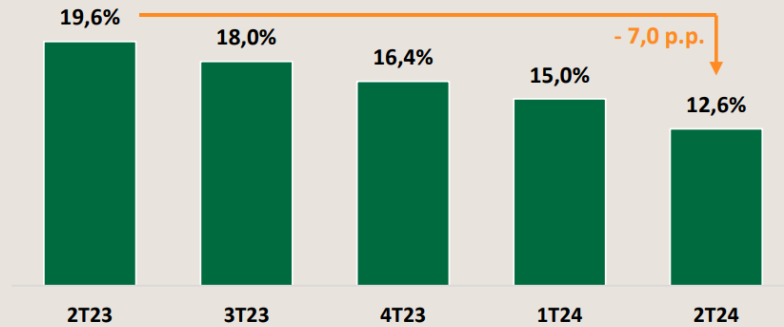






## Redução de Risco

### Redução do Pro-Soluto concedido



## Habitação Continua Sendo uma Prioridade no Brasil e o FGTS Possui um Orçamento Significativo Alocado para os Próximos Anos

MRV&CO

### O Déficit Habitacional Representa uma Oportunidade Importante para o Segmento no Brasil...

(Déficit habitacional brasileiro; milhares de unidades)

■ Ônus Excessivo com Aluguel  
■ Coabituação  
■ Habitação Precária



Fonte: CBIC e FGTS

### ..... Com Orçamento consistente voltado para a Habitação Popular...

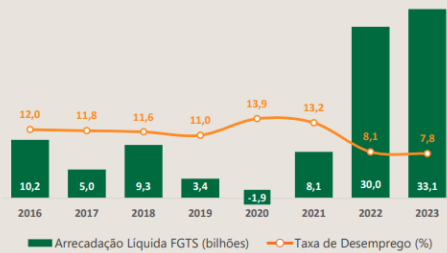
Orçamento Operacional	2024	2025	2026	2027
Habitação	127,60	127,60	127,60	127,60
Habitação Popular	122,10	122,10	122,10	122,10
Pró-cotista	5,50	5,50	5,50	5,50
Saneamento Básico	6,00	6,00	6,00	6,00
Infraestrutura	6,00	6,00	6,00	6,00
<b>Total</b>	<b>139,60</b>	<b>139,60</b>	<b>139,60</b>	<b>139,60</b>

### ...Endereçar o Déficit Continua Sendo uma Prioridade no País...



**2 milhões**  
Meta de Contratação de Moradias até 2026

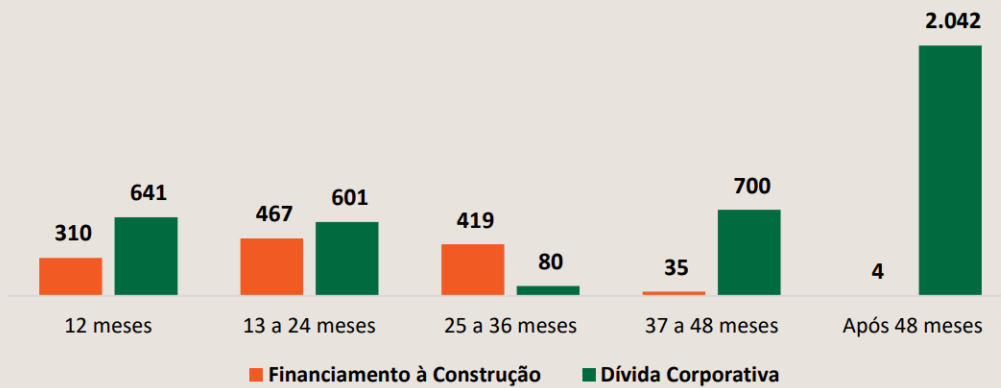
### ....Sustentado por Níveis Saudáveis de Arrecadação Líquida do FGTS





## Detalhamento da Dívida

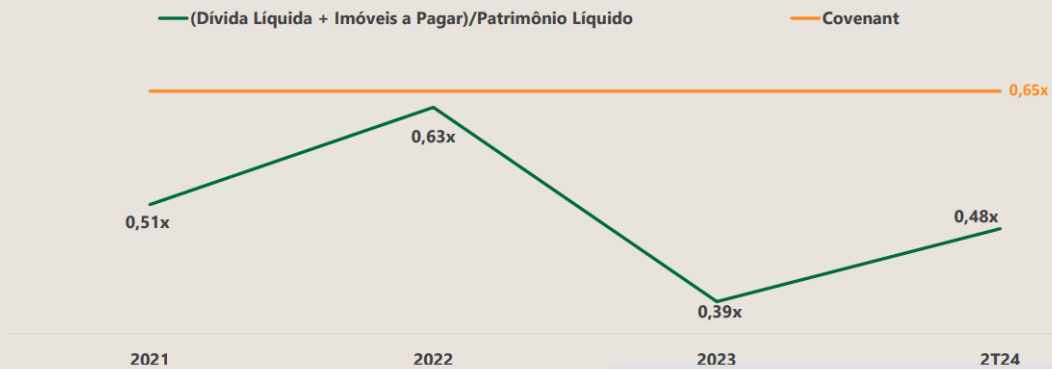
Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R\$ milhões



\*Não considera os custos de captação

## Covenant de Dívida

Covenant Financeiro de Dívida



**Dívida Líquida para fins de Covenants:** endividamento total excluídos os financiamentos à construção e da Resisa denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do SFH e os obtidos junto ao FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras

**Imóveis a Pagar:** "contas a pagar por aquisição de terrenos" no passivo da Companhia, excluídos os terrenos adquiridos por permuta

Fonte: Dados da Companhia  
Nota: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados.

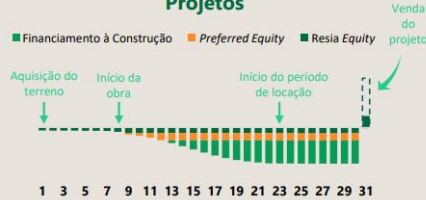


## Resia: Proposta de Valor

### Análise de Sensibilidade da Margem Bruta<sup>(1)</sup>

YoC	Cap Rate		
	4,5%	5,0%	5,5%
7,0%	36%	29%	21%
7,5%	40%	33%	27%
8,0%	44%	38%	31%

### Ciclo de Vida dos Projetos



### Mercado-alvo Sólido

- A Resia atua em cidades com alto crescimento populacional e elevada densidade demográfica, visando atender famílias com renda anual entre US\$ 40-95 mil
- A demanda por empreendimentos *multifamily* persistiu em um cenário de aumento das taxas de juros

O sólido mercado-alvo da Resia combinado com sua proposta de valor permitirá que a companhia se beneficie da crescente crise de *affordability*

**Propósito:** Atender as necessidades habitacionais de americanos, atualmente não atendidas

**Verticalização:** A *expertise* em construção permitiu à Resia construir eficientemente em grande escala e se tornar uma companhia **completa e verticalmente integrada** desde o início



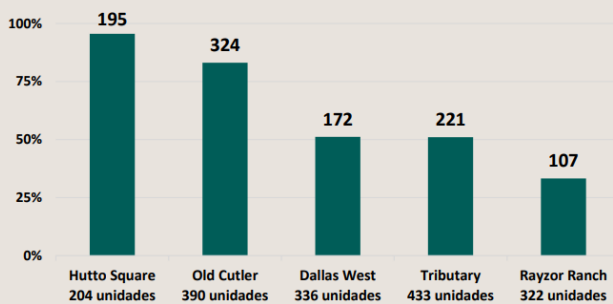
**Padronização e Tecnologia:** Metodologia própria de construção e produtos padronizados garantem eficiência através de redução de custos e ciclos de construção mais rápidos, resultando em unidades de **alta qualidade e com aluguel competitivo**

**Equipe de Gestão Experiente:** Executivos com longo *track-record* e experiência no setor e com *skin in the game*

## A Resia continua apresentando boa velocidade de locação...

### Empreendimentos concluídos e em processo de locação

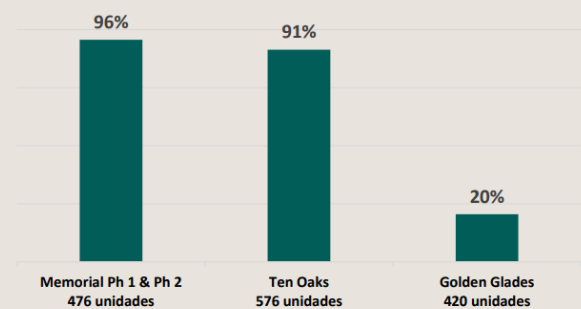
[Acumulado em Jun/2024]



## ... as propriedades em produção avançada garantem o pipeline de 2025.

### Empreendimentos em construção

[Acumulado em Jun/2024]







## 19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA OFERTAS PÚBLICAS

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

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.6 E 1.8 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA**

### ***Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora***

Não existem contratos relevantes celebrados pela Devedora que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

### **Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)**

Os Direitos Creditórios Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

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

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.2, 1.3, 1.4 E 1.6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA**

### ***Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos créditos imobiliários pela cedente***

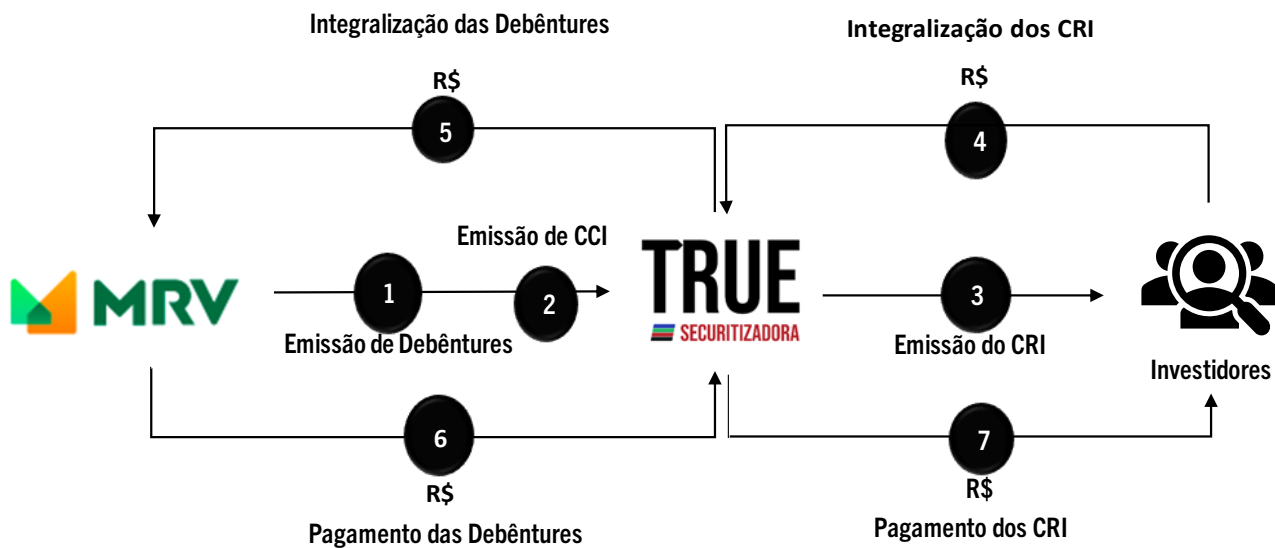
Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários. No entanto, os Direitos Creditórios Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

### ***Duration dos CRI***

CRI da Primeira Série: aproximadamente 3,97 anos, data-base 23 de setembro de 2024.

CRI da Segunda Série: aproximadamente 5,34 anos, data-base 23 de setembro de 2024.

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



1. Por meio da Escritura de Emissão, a Devedora emitiu 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante total de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).
2. A Emissora subscreveu as Debêntures emitidas pela Devedora e emitiu as CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários de cada série.
3. A Emissora realiza a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
4. Os Investidores integralizam o CRI;
5. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, nas Datas de Integralização dos CRI.
6. A Devedora paga na Conta Centralizadora a amortização e remuneração das Debêntures.
7. A Emissora realiza o pagamento da amortização e Remuneração dos CRI aos Investidores.

**Assembleia Especial de Investidores**

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas no Termo de Securitização (“Assembleia Especial de Investidores”). A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI, ou separadamente, referente aos CRI da Primeira Série e aos CRI Segunda Série, conforme o caso.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou



extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; e/ou **(c)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: **(i)** despesas da Emissão não previstas no Termo de Securitização; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** alterações nas características dos CRI, **(vii)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado, entre outros. Por outro lado, são exemplos de matérias em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries as alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(i)** as formas de atualização monetária e de Remuneração dos CRI e, por consequência das Debêntures, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI e, por consequência, das Debêntures; e **(iii)** demais assuntos específicos a cada uma das séries.

Caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada com as séries em conjunto, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em conjunto. Por outro lado, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada separadamente, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em separado.

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

Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial da Investidores, realizada em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, far-se-á mediante publicação de edital, que deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. Ademais, que o edital de convocação para realização de Assembleia Especial da Investidores será publicado por meio do sistema de envio de “Informações Periódicas e Eventuais – IPE” da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, ficando dispensado para este caso a divulgação em jornal.

Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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





A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima deverá ser desde que respeitados os **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, cujo quórum de instalação deve corresponder ao quórum estabelecido na no Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

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

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

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM 60.

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

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

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

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

Quórum para Deliberações relativas à Insuficiência de Ativos do Patrimônio Separado. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.13 do Termo de Securitização, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures e dos CRI) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waliver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.





As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

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

Qualquer alteração ao Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; **(ii)** correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; **(iii)** atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados no Termo de Securitização; e/ou **(v)** alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Fundos.NET, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

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

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas no Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

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

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

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

Não se aplica a vedação prevista acima quando: **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.



## 20. SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS

“Agência de Classificação de Risco”	Significa a <b>Standard &amp; Poor’s Ratings do Brasil Ltda.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
“Agente Fiduciário”	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
“AHS Development”	A <b>AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC.</b> , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 46–0844516.
“AHS Residencial”	A <b>AHS Residencial LLC.</b> , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 30–0993248.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o “ <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial de Investidores”	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A <b>BLB AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2.121, conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.024-260, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.2, item (v) do Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	O “ <i>Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“B3”	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.



<p><b>“Banco Liquidante”</b></p>	<p>Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.</p>
<p><b>“Boletim de Subscrição das Debêntures”</b></p>	<p>Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><b>“Brasil” ou “País”</b></p>	<p>Significa a República Federativa do Brasil.</p>
<p><b>“Canais de Comunicação da Emissora”</b></p>	<p>São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no website da Emissora, qual seja o <a href="http://www.truesecuritizadora.com.br">www.truesecuritizadora.com.br</a>.</p>
<p><b>“CETIP21”</b></p>	<p>O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p><b>“CCI”</b></p>	<p>Significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais encontram-se descritas no <b>Anexo I</b> do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“CMN”</b></p>	<p>Significa o Conselho Monetário Nacional.</p>
<p><b>“Código Civil Brasileiro”</b></p>	<p>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.</p>
<p><b>“COFINS”</b></p>	<p>A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.</p>
<p><b>“Condições Precedentes”</b></p>	<p>Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para integralização das Debêntures pela Securitizadora, bem como para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição dos CRI, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.</p>
<p><b>“Conta Centralizadora”</b></p>	<p>A conta corrente de nº 72034, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p>O <i>“Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i>, a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>“Controladas Relevantes”</b></p>	<p>Significa em relação à Emissora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residencial LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.</p>





“Coordenador Líder”	Significa a instituição financeira líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Coordenadores”	Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo um deles o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; <b>(ii)</b> a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme abaixo definido); e <b>(iii)</b> as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão
“CRI”	Os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, quando considerados em conjunto.
“CRI da Primeira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“CRI em Circulação”	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CSLL”	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão das Debêntures”	15 de outubro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI”	15 de outubro de 2024.
“Data de Início da Rentabilidade”	Significa, em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série”	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série”	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
“Data de Integralização das Debêntures”	Cada data de integralização das Debêntures pela Emissora.
“Data de Integralização dos CRI”	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores.





“Data de Vencimento das Debêntures”	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série.
“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”	11 de outubro de 2029.
“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”	14 de outubro de 2031.
“Data de Vencimento dos CRI”	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série.
“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”	15 de outubro de 2029.
“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”	15 de outubro de 2031.
“Datas de Amortização dos CRI”	Conforme fluxo de pagamentos constante do <b>Anexo II</b> do Termo de Securitização.
“Datas de Pagamento dos CRI”	Conforme fluxo de pagamentos constante do <b>Anexo II</b> do Termo de Securitização.
“Debêntures”	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.
“Debêntures da Primeira Série”	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“Debêntures da Segunda Série”	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 9.580”	O Decreto n.º 9.580, de 22 de novembro de 2018.
“Destinação de Recursos”	Tem o significado atribuído na Cláusula 0 do Termo de Securitização.
“Devedora”	A <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
“Direitos Creditórios Imobiliários”	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de ambas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da



	Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Documentos da Operação”	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(vi)</b> o Aviso ao Mercado; <b>(vii)</b> a Lâmina da Oferta; <b>(viii)</b> o Anúncio de Início; <b>(ix)</b> o Anúncio de Encerramento; <b>(x)</b> as intenções de investimento nos CRI; <b>(xi)</b> os Prospectos; e <b>(xii)</b> os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“EBITDA”	O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época.
“Efeito Adverso Relevante”	A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: <b>(i)</b> modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou <b>(ii)</b> afete a capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Emissão”	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, de classe única, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado”	O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano.
“Escritura de Emissão de CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“Escriturador”	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e o vencimento antecipado não automático das Debêntures, com o consequente



	Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7 do Termo de Securitização.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Instituição Custodiante”	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
“Instituições Participantes”	Significa os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JUCEMG”	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“Lâmina”	Significa a “ <i>Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Lei 7.689”	Lei n.º 7.689 de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“Lei 8.668”	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.532”	Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 14.183”	Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Meios de Divulgação”	Significa, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: <b>(i)</b> da Emissora; <b>(ii)</b> dos Coordenadores; <b>(iii)</b> da B3; e <b>(iv)</b> da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.





<p>“MRL”</p>	<p>A <b>MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.</b>, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.</p>
<p>“Oferta”</p>	<p>A distribuição pública dos CRI para Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Participantes Especiais”</p>	<p>As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Patrimônio Separado”</p>	<p>O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.</p>
<p>“Período de Reserva”</p>	<p>O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, conforme indicado no Prospecto Preliminar, no qual os Investidores poderão apresentar suas intenções de investimento nos CRI.</p>
<p>“PIS”</p>	<p>A Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p>“Prazo Máximo de Colocação”</p>	<p>Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Preço de Integralização”</p>	<p>Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subseqüentes à primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a respectiva data de integralização, nos termos do Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo <i>all in</i>) da Devedora.</p>
<p>“PRIME”</p>	<p>A <b>PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.</b>, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.</p>
<p>“Prospecto Definitivo”</p>	<p>Significa o “<i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava)</i>”</p>





	<p><i>Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.</p>
<p>“Prospecto Preliminar”</p>	<p>Significa o “<i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, a ser disponibilizado aos Investidores após a requerimento do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Aviso ao Mercado.</p>
<p>“Prospectos”</p>	<p>Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.</p>
<p>“Regime Fiduciário”</p>	<p>Nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.</p>
<p>“Remuneração das Debêntures”</p>	<p>Em conjunto, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda.</p>
<p>“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”</p>	<p>A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Primeira Série (“<b>Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série</b>”).</p>
<p>“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”</p>	<p>A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série</b>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p>
<p>“Resolução CMN 4.373”</p>	<p>A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.</p>
<p>“Resolução CMN 5.118”</p>	<p>A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.</p>
<p>“Resolução CVM 17”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>

“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
“Taxa DI”	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
“Termo de Adesão”	Significa cada “ <i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, celebrados entre os Coordenadores e os Participantes Especiais.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente “ <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”.
“Titulares de CRI”	Os titulares de CRI, a qualquer tempo.
“URBA”	A <b>URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b> , sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.
“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	O valor nominal unitário das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
“Valor Nominal Unitário dos CRI”	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

**ANEXO I - CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA**







DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-8FBD64512510

**TRUE**  
SECURITIZADORA

JUCESP  
20 01 23



JUCESP PROTOCOLO  
0.133.744/23-1



TRUE SECURITIZADORA S.A.  
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00  
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 09 DE JANEIRO DE 2023**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 de janeiro de 2023, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**2. CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("**AGE**"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**LSA**").

**3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arley Custódio Fonseca e secretariados por Fabiana Ferreira Santos.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) alteração do endereço estatutário da Companhia; (b) alteração do Artigo 21 para mudança na forma de representação da Companhia; e (c) consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações acima.

**4. 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 o quanto segue:

**Com relação ao item (a) da ordem do dia:** foi aprovada a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social para atualização dos conjuntos da sede do endereço da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

*"Artigo 2 - 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 do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior."*





DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64562510

**TRUE**  
SECURITIZADORA

JUCESP  
20 01 23

**Com relação ao item (b) da ordem do dia:** foi aprovada a alteração do Artigo 21 do Estatuto Social para alteração da forma de representação da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

*“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.*
- (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.*

**Com relação ao item (c) da ordem do dia:** foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no “Anexo A” da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens (a) e (b) acima.

**5. ENCERRAMENTO:** Foi autorizado ainda pelos presentes a publicação dessa ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicidade dos Anexos. Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, os Acionistas aprovaram a lavratura da presente ata em forma sumária que foi lida e assinada por todos.

Assinatura:  
ARLEY CUSTÓDIO FONSECA  
NOME COMPLETO: ARLEY CUSTÓDIO FONSECA  
CPF: 138.112.928/11  
CNPJ: 07.040.888/0001-45 (07/02/2011)  
ICP: [assinatura]  
[assinatura]

São Paulo, 09 de janeiro de 2023.

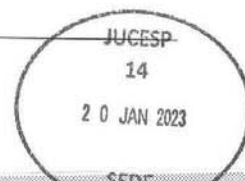
Assinatura:  
FABIANA FERREIRA SANTOS  
NOME COMPLETO: FABIANA FERREIRA DOS SANTOS  
CPF: 038.008.811/0001-17 (04/08/2011)  
ICP: [assinatura]  
[assinatura]

**Arley Custódio Fonseca**  
Presidente da Mesa

**Fabiana Ferreira Santos**  
Secretária

**Acionistas Presentes:**

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.  
CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



[www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

2



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD6552410



SUCESP  
20 01 23

**ANEXO A**

**ESTATUTO SOCIAL**

**DA TRUE SECURITIZADORA S.A**

**CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00**

**CAPÍTULO I**

**DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL**

**Artigo 1º.** A TRUE SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores (“Lei n. 6.404/76”) 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 do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social:

(i) 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 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 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;



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FB0645B2210




TRU  
20 01 23

- (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 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.

 [www.truesecurizadora.com.br](http://www.truesecurizadora.com.br)  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

4





DocuSign Envelope ID: 9688617E-F715-4701-90A4-6FBD6A532410



JUCESP  
20 01 23

**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.

**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.

 **www.truesecurizadora.com.br**  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

5



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBC69502210

**TRUE**  
SECURITIZADORA

SUCESP  
20 01 23

**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.

**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



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64592610

**TRUE**  
SECURITIZADORA

PROCESO  
20 01 23

reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

**Artigo 13.** O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

**Parágrafo Único.** Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

**Artigo 14.** Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de 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

 [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

7





# MRV

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FB064482610

**TRUE**  
SECURITIZADORA

RESERVA  
200120

(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) 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 modalidade 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;
- (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.



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FB054432510

**TRUE**  
SECURITIZADORA

TRUE SP  
20 01 23

**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
- (e) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos valores mobiliários.

**Artigo 19-A** – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- (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;

 [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

9





DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64382510

**TRUE**  
SECURITIZADORA

TRUE SP  
20 01 23

(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.

**Artigo 19-B** – Compete ao Diretor de Estruturação da Companhia, entre outras atribuições:

(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.

**Artigo 19-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 uma 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.

**Artigo 19-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;

 [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)  
Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

10





DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64482510



JUCESP  
20 01 23

- (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.
- (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



DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FB06A482510



JUCESP  
20 01 23

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.

**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.



DocuSign Envelope ID: 9688617E-F715-4701-90A4-6FBD64582610



JUCESP  
20 01 20

**Parágrafo 2º.** O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

**Parágrafo 3º.** A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes, 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.

\*\_\*\_\*\_\*\_\*





JUCESP  
20 01 23

DocuSign

**Certificado de conclusão**

ID de envelope: 968B617EF715470190A46FBD64582510  
Assunto: AGE True Sec | Endereço e Representação  
Envelope de origem:  
Página do documento: 13  
Certificar páginas: 2  
Assinatura guiada: Ativada  
Selo do ID do envelope: Ativada  
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Estado: Concluído

Autor do envelope:  
Joao Vitor Leopoldino  
Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila Nova Conceição  
São Paulo, Sao Paulo 04506-000  
joao.leopoldino@truesecurizadora.com.br  
Endereço IP: 34.73.188.163

**Controlo de registos**

Estado: Original  
09/01/2023 14:57:02

Titular: Joao Vitor Leopoldino  
joao.leopoldino@truesecurizadora.com.br

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

ARLEY CUSTODIO FONSECA  
arley.fonseca@truesecurizadora.com.br  
Diretor  
True Securizadora S.A.

**Assinatura**

ARLEY CUSTODIO FONSECA

**Carimbo de data/hora**

Enviado: 09/01/2023 14:58:14  
Visualizado: 09/01/2023 15:14:58  
Assinado: 09/01/2023 15:15:24

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5  
Signatário CPF: 30714058807

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**  
Não disponível através do DocuSign

Fabiana Ferreira Santos  
fabiana.ferreira@truesecurizadora.com.br  
Advogada

Fabiana Ferreira Santos

Enviado: 09/01/2023 14:58:14  
Reenviado: 09/01/2023 16:17:38  
Reenviado: 09/01/2023 17:39:33  
Reenviado: 10/01/2023 13:58:00  
Visualizado: 10/01/2023 17:17:34  
Assinado: 10/01/2023 17:17:56

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Utilizar o endereço IP: 177.181.7.85

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Assinatura do signatário: AC OAB G3  
Signatário CPF: 33809082821

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**  
Não disponível através do DocuSign

**Eventos de signatário presencial**

**Assinatura**

**Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega do editor**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega do agente**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Evento de entrega do intermediário**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega certificada**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Eventos de cópia**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Eventos relacionados com a testemunha**

**Assinatura**

**Carimbo de data/hora**



**Eventos de notário**

**Eventos de resumo de envelope**

- Envelope enviado
- Entrega certificada
- Processo de assinatura concluído
- Concluído

**Eventos de pagamento**

Assinatura  
Estado  
Com hash/criptado  
Segurança verificada  
Segurança verificada  
Segurança verificada  
Estado

**Carimbo de data/hora**

**Carimbo de data/hora**

- 09/01/2023 14:58:14
- 10/01/2023 17:17:34
- 10/01/2023 17:17:56
- 10/01/2023 17:17:59

**Carimbo de data/hora**



**ANEXO II - CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA,  
REALIZADA EM 30 DE SETEM-BRO DE 2022**







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.

TEXT\_SP - 13336473v2 12261.11 1

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessignaturas.com.br/443> e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessignaturas.com.br/443> e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.



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.br/443> e utilize o código 6C3D-4E8A-D9F4-6F0B.



JUCESP  
19 10 22

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/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





**ANEXO III - CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE  
ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA  
EM 24 DE SETEMBRO DE 2024**





**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
**CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20**  
**NIRE 31.300.023.907**  
Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 24 DE SETEMBRO DE 2024**

A Reunião do Conselho de Administração da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pela Sra. **Fernanda de Mattos Paixão**, realizou-se às 10:00 horas, do dia 24 de setembro de 2024, por meio digital, conforme artigo 23 e parágrafos do Estatuto Social.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre **(a)** a autorização da 28ª (vigésima oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada da Companhia ("**Emissão**" e "**Debêntures**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (vigésima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"); **(b)** a vinculação, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures ao "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**"), a ser celebrado entre a True Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), e a realização da oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e dos demais normativos aplicáveis ("**Oferta**"); **(c)** a aprovação da celebração da Escritura de Emissão, bem como do "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a instituição intermediária líder da Oferta, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), e demais instituições, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente); e **(d)** a autorização e ratificação da prática, pela Diretoria da Companhia, direta ou

DS  
EDMP



indiretamente por meio de seus procuradores e/ou seus representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e demais documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, da formalização das Debêntures e da Oferta e respectivos instrumentos acessórios e necessários à Emissão e à Oferta, bem como eventuais aditamentos.

Em conformidade com a **Ordem do Dia**, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade, nos termos do artigo 24, incisos "l" e "n" do Estatuto Social:

**I. Autorizar**, nos termos da alínea "n" do artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, a emissão das Debêntures, de forma privada, com as seguintes e principais características conforme artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"):

**(a) Destinação dos Recursos:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Companhia comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a Escritura de Emissão;

**(b) Número da Emissão de Debêntures:** As Debêntures representam a 28ª (vigésima oitava) emissão de debêntures da Companhia;

**(c) Distribuição Parcial:** Não será admitida a colocação parcial das Debêntures.

**(d) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), mediante cancelamento das Debêntures não colocadas;

**(e) Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento

DS  
EDMP





DocuSign Envelope ID: 99825850-77CB-4C6C-BF88-BD1BED471147

de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). 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* dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores;

**(f) Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores;

**(g) Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI:** Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão em data anterior à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores;

**(h) Data de Emissão das Debêntures:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida em comum acordo entre a Companhia e os Coordenadores e constará na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**");

**(i) Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os efeitos legais: **(i)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série (conforme

DS  
EDMP



DocuSign Envelope ID: 99825850-77CB-4C6C-BF88-BD1BED471147

definido abaixo) será a primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série;

**(j) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, cuja cópia deverá ser encaminhada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

**(k) Conversibilidade e Permutabilidade:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Companhia;

**(l) Desmembramento:** Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) e/ou dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações;

**(m) Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirográfaria, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Companhia, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

**(n) Garantia:** as Debêntures não contarão com qualquer tipo de garantia;

**(o) Vinculação à Operação de Securitização:** as Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

**(p) Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto e

<sup>DS</sup>  
EDMP



indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Vencimento**";

**(q) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

**(r) Quantidade:** Serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**") e como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**"), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado que não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma 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*. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Companhia, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentas e cinquenta milhões de reais). Os CRIs adicionais serão emitidos nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;

**(s) Prazo e Forma de Subscrição e Integralização:** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura de Boletim de Subscrição, nos termos de minuta constante do Anexo V da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries até a data de sua efetiva integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de

DS  
EDMP





transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Companhia informada na Escritura de Emissão, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "**Data de Integralização**"), observado o disposto na Escritura de Emissão e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Companhia) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI (conforme abaixo definido) ou no IPCA (conforme abaixo definido), ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Companhia;

**(t) Atualização Monetária:** As Debêntures da Primeira Série não contarão com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde **(i)** a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a data de aniversário imediatamente subsequente; ou **(ii)** da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, calculada de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**");

**(u) Remuneração das Debêntures da Primeira Série:** A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

<sup>DS</sup>  
EDMP



calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“**B3**”), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com fórmula constante da Escritura de Emissão;

**(v) Remuneração das Debêntures da Segunda Série:** A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração**”). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão;

**(w) Pagamento da Remuneração:** Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela prevista na Escritura de Emissão (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”). Observado o disposto na Escritura de



Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme cronograma descrito na tabela prevista na Escritura de Emissão ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures**";

**(x)** Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão;

**(y)** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme cronograma descrito na Escritura de Emissão, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão e de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão;

**(z)** Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Companhia, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

**(aa)** Repactuação: As Debêntures não serão objeto de repactuação;

**(bb)** Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating às Debêntures. Foi contratada, às exclusivas expensas da Companhia, a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, na qualidade de instituição responsável pela

DS  
EDMP





classificação de risco (“**Agência de Classificação de Risco**”) para atribuir *rating* aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo certo que o *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Companhia, até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br). Caso a Companhia deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco ou a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco dos CRI, a Companhia poderá substituir a Agência de Classificação de Risco, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a agência de classificação de risco substituta seja a Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco ou a Fitch Ratings Brasil Ltda.. A substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, será disciplinada na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;

**(cc) Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário.** A Companhia poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definida na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão) da data do resgate (“**Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário**”). As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

**(dd) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures:** A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir da data descrita na Escritura de Emissão, **considerando uma carência de 30 (trinta) meses** a contar da Data de Emissão (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**”); **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir da data descrita na Escritura de Emissão, **considerando uma carência de 42 (quarenta e dois) meses** a contar da Data de Emissão (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**” e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, “**Resgate Antecipado Facultativo Total**”). O prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total será definido na Escritura de Emissão. As demais



condições de Resgate Antecipado Facultativo Total serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

**(ee) Amortização Extraordinária:** A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir da data descrita na Escritura de Emissão, **considerando uma carência de 30 (trinta) meses** a contar da Data de Emissão ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**"). A partir da data descrita na Escritura de Emissão, **considerando uma carência de 42 (quarenta e dois) meses** a contar da Data de Emissão, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária**"). O prêmio de Amortização Extraordinária será definido na Escritura de Emissão. As demais condições da Amortização Extraordinária serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

**(ff) Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Securitizadora e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. As demais condições da Oferta de Resgate Antecipado serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

**(gg) Aquisição Facultativa:** A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;

**(hh) Vencimento Antecipado:** Constarão na Escritura de Emissão os eventos que poderão ensejar no vencimento antecipado das Debêntures; e

**(ii) Demais características:** As demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão.

**II. Aprovar** a celebração, pelos seus representantes legais, de todos os documentos relacionados aos CRI e às Debêntures, inclusive, mas não se limitando: **(a)** a Escritura de Emissão; e **(b)** o Contrato de Distribuição; e

<sup>DS</sup>  
EDMP



**III. Autorizar e ratificar** a pratica pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à formalização dos CRI e das Debêntures, podendo, inclusive, mas não se limitando: **(a)** negociar, definir e aprovar os termos e condições dos documentos relacionados aos CRI e às Debêntures; **(b)** praticar os atos necessários à assinatura da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e de quaisquer outros documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, das Debêntures, dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures, bem como eventuais aditamentos; **(c)** ratificar todos os atos já praticados pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, relacionados às deliberações acima; **(d)** contratar os Coordenadores, bem como os demais prestadores de serviços necessários à efetivação da oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, custodiante, aos assessores legais, o agente de liquidação, escriturador e a agência de classificação de risco; e **(e)** tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos governamentais, registros públicos competentes, entidades privadas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão e dos CRI, conforme ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado por meio digital pelos presentes, sendo certo que estes reconheceram e concordaram, no ato da assinatura do presente termo, para todos os fins e efeitos de direito, com a assinatura por meio digital do presente termo, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

Belo Horizonte, 24 de setembro de 2024.

Presidente: **Rubens Menin Teixeira de Souza**, Secretária: **Fernanda de Mattos Paixão**. Membros do Conselho de Administração Presentes: **Rubens Menin Teixeira de Souza; Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia; Betania Tanure de Barros; Antonio Kandar; Sílvio Romero de Lemos Meira; Paulo Sergio Kakinoff, Leonardo Guimarães Corrêa e Nicola Calicchio Neto.**

*Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.*

Confere com o original:

**Fernanda de Mattos Paixão**  
Secretária da Mesa

DocuSigned by:  
*Fernanda de Mattos Paixão*  
67002eU0A2b4-b...





**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 9982585077CB4C6CBF88BD1BED471147 Status: Concluído  
 Assunto: Uma Procuração da MRV precisa da sua assinatura eletrônica  
 Identificador de envelope:  
 Produto:  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 11 Assinaturas: 1 Remetente do envelope:  
 Rubrica: 10 Adrielle Costa Coutrim  
 Av Professor Mario Wernek 621  
 Belo Horizonte, CA 30455-610  
 adrielle.coutrim@mrv.com.br  
 Endereço IP: 163.116.233.44  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

**Rastreamento de registros**

Status: Original Portador: Adrielle Costa Coutrim Local: DocuSign  
 25/09/2024 16:49:32 adrielle.coutrim@mrv.com.br  
 Status: Original Portador: MRV - Equipe Jurídico Local: DocuSign  
 25/09/2024 16:53:43 juridico\_mrv\_ds@mrv.com.br

**Eventos do signatário Assinatura Registro de hora e data**

Fernanda de Mattos Paixão Assinatura Registro de hora e data  
 fernanda.paixao@mrv.com.br  Enviado: 25/09/2024 16:53:43  
 Advogada Visualizado: 25/09/2024 16:54:16  
 MRV Processos Internos Assinado: 25/09/2024 16:54:42  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 (Nenhuma) Usando endereço IP: 163.116.230.115

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Não oferecido através do DocuSign

**Eventos do signatário presencial Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de entrega do editor Status Registro de hora e data**

**Evento de entrega do agente Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega intermediários Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

Adrielle Costa Coutrim Assinatura Registro de hora e data  
 adrielle.coutrim@mrv.com.br **Copiado** Enviado: 25/09/2024 16:53:43  
 MRV Processos Internos Visualizado: 25/09/2024 16:53:43  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Assinado: 25/09/2024 16:53:43  
 (Nenhuma)  
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Não oferecido através do DocuSign

**Eventos com testemunhas Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos do tabelião Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de resumo do envelope Status Carimbo de data/hora**

Envelope enviado Com hash/criptografado 25/09/2024 16:53:43  
 Entrega certificada Segurança verificada 25/09/2024 16:54:16



<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 16:54:42
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 16:54:42

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE EFRF DA DEVEDORA NOS TERMOS DO  
ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RE-SOLUÇÃO CVM 80**







**DECLARAÇÃO DE EMISSOR FREQUENTE DE RENDA FIXA (ERFR)**  
**PARA FINS DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 80**

A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Companhia**” ou “**Devedora**”), vem, pelo presente, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, de classe única, em até 2 (duas) séries (“**CRI**”), da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição e coordenada pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 e pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, **DECLARAR**, para fins do artigo 26, inciso VII-A, alínea (b), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e nos termos do artigo 38-A, inciso II da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 80**”), que se enquadra no status de emissor frequente de renda fixa (“**ERFR**”), pelos seguintes motivos:

- (i) está regularmente registrada como emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “A” sob o código 20915 desde 13 de julho de 2007, e encontra-se em fase operacional, atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra “a”, do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80, para que tenha o status de ERFR;
- (ii) cumpriu tempestivamente com suas obrigações periódicas perante a CVM, conforme estabelecidas na Resolução CVM 80, nos últimos 12 (doze) meses, atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra “b”, do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80, para que tenha o status de ERFR; e
- (iii) nos últimos 4 (quatro) exercícios sociais, constou como devedora única da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 32ª (trigésima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora, no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), a qual foi devidamente registrada perante a CVM



DocuSign Envelope ID: AC3CC225-1DD6-4091-804E-A58EDFC5E90E

em 8 de setembro de 2022 sob os números: **(a)** "CVM/SRE/CRI/2022/038", para a 1ª (primeira) série; e **(b)** "CVM/SRE/CRI/2022/039", para a 2ª (segunda) série, atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra "c", item "1", do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80, para que tenha o status de EFRF.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2024.

### MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by  
Junia Maria de Sousa Lima Galvão  
Assinado por: JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO:87853299672  
CPF: 87853299672  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 14:24:37 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5  
EFCBC7F61C3F4CA...

Nome: Junia Maria de Sousa Lima Galvão  
CPF: 878.532.996-72

DocuSigned by  
RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES  
Assinado por: RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES:03909619657  
CPF: 03909619657  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 14:25:53 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: 31171723000112  
C: BR  
Emissor: AC LINK RFB v2  
8352300FBEB41F...

Nome: Ricardo Paixão Pinto Rodrigues  
CPF: 039.096.196-57



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: AC3CC2251DD64091804EA58EDFC5E90E	Status: Concluído
Assunto: CRI MRV 2024 - Declaração de EFRF	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 2	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Lobo de Rizzo Advogados
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Rua ARROIO BUTIA 469
	São Paulo, SP 05868-880
	assinatura.digital@ldr.com.br
	Endereço IP: 191.193.104.58

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: Lobo de Rizzo Advogados	Local: DocuSign
25/09/2024 13:20:05	assinatura.digital@ldr.com.br	

**Eventos do signatário Assinatura Registro de hora e data**

<p>Junia Maria de Sousa Lima Galvão junia@mrv.com.br Diretora Executiva</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 87853299672</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/09/2024 14:34:13 ID: 8a12e7d5-ff15-4735-8bfb-9d43eccdda19</p>	<p>DocuSigned by: <i>Junia Maria de Sousa Lima Galvão</i> EFCBC7F81C5F4CA...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.74</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 13:21:16 Visualizado: 25/09/2024 14:34:13 Assinado: 25/09/2024 14:34:55</p>
---	---	--

<p>RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES ricardo.rodrigues@mrv.com.br CFO</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC LINK RFB v2 CPF do signatário: 03909619657</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/09/2024 14:25:35 ID: 25c66238-1c59-4593-ac78-3fdbf8981f36</p>	<p>DocuSigned by: <i>RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES</i> 8352300FBEC41F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.57</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 13:21:17 Visualizado: 25/09/2024 14:25:35 Assinado: 25/09/2024 14:26:06</p>
---	--	--

**Eventos do signatário presencial Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de entrega do editor Status Registro de hora e data**

**Evento de entrega do agente Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega intermediários Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

<p>Maria Carolina Martins do Amaral maria.amaral@ldr.com.br</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p>	<p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 25/09/2024 13:21:15</p>
--	-----------------------	-------------------------------------





Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Aceito: 07/06/2023 16:17:01 ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2		
Vitória Serrano vitoria.serrano@ldr.com.br	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 13:21:16
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Aceito: 27/06/2023 19:17:33 ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 13:21:16
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 14:25:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 14:26:06
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 14:34:59
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Junia Maria de Sousa Lima Galvão, RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES, Maria Carolina Martins do Amaral, Vitória Serrano

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:





i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO V - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI**





## S&P Global Ratings

Comunicado à Imprensa

# Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

24 de setembro de 2024

### Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 358ª emissão da TrueSec serão lastreadas pela 28ª emissão de debêntures devidas pela MRV e representadas por CClis.
- Atribuímos o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a MRV. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

### ANALISTA PRINCIPAL

**Andreza Aguiar**  
São Paulo  
55 (11) 3818-4158  
andreza.aguiar  
@spglobal.com

### CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

**Filix Gómez**  
São Paulo  
55 (11) 3818-4169  
filix.gomez  
@spglobal.com

### LÍDER DO COMITÊ DE RATING

**Marcus Fernandes**  
São Paulo  
55 (11) 3039-9743  
marcus.fernandes  
@spglobal.com

CRI

358ª Emissão da True Securitizadora S.A.

Devedora:  
**MRV Engenharia e Participações S.A.**

Ativo-lastro:  
**28ª emissão de debêntures**

Rating:  
**brA+ (sf)**

Montante da emissão  
**até R\$ 750 milhões<sup>1</sup>**

Instrumento	Taxa de juros <sup>2</sup>	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 358ª emissão de CRIs	Até 110% da Taxa DI	<b>5</b> Uma parcela no vencimento final da operação	
2ª série da 358ª emissão de CRIs	NTN-B 2030 + 1,20% ou 7,10% ao ano <sup>3</sup>	<b>7</b> Duas parcelas nos dois anos finais da operação	

<sup>1</sup> O valor total da emissão poderá ser aumentado em até 25% mediante o exercício total e parcial da opção de lote adicional.  
<sup>2</sup> 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*.  
<sup>3</sup> A 2ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.  
 Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.



Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

## Ação de Rating

**São Paulo (S&P Global Ratings), 24 de setembro de 2024** – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A.

O montante total da emissão será de até R\$ 750 milhões, por meio do sistema de vasos comunicantes. O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela MRV Engenharia e Participações S.A. (brA+/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 MRV 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 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 MRV de arcar com os pagamentos de tais despesas e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da MRV e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures.

Fundado em 1979, o grupo MRV, composto pela MRV e suas controladas, é uma construtora brasileira focada no segmento econômico do programa federal Minha Casa Minha Vida, além de atuar nos segmentos de médio padrão, loteamento e *multifamily*. Em 2023, o grupo registrou margens e métricas de crédito e alavancagem bem mais fracas do que esperado. Entretanto, acreditamos que a MRV manterá uma sólida posição de liquidez para cumprir com suas obrigações de curto prazo e apresentará recuperação gradual de suas margens e métricas de crédito e operacionais a partir de 2024. 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 358ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Outubro de 2029
2ª série da 358ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Outubro de 2031

\*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





## Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em [www.spglobal.com/ratings](http://www.spglobal.com/ratings) para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site [www.capitaliq.com](http://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](http://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](#)
- [Ratings da MRV rebaixados para 'brA+' por aumento da queima de caixa operacional; perspectiva alterada para estável](#), 19 de março de 2024



Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

## 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



**Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)**

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

### **Fontes de informação**

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

### **Aviso de ratings ao emissor**

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

### **Frequência de revisão de atribuição de ratings**

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

### **Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings**

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

### **Faixa limite de 5%**

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflète uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings



**Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)**

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 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 358ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)**

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, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO, 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/](http://www.spglobal.com/ratings/pt/) (gratuito) e [www.ratingsdirect.com](http://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](http://www.spglobal.com/usratingsfees).

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

**ANEXO VI - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,**  
*como Emissora,*

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,**  
*como Debenturista.*

25 de setembro de 2024

---



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora:

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por: **(i) Junia Maria de Sousa Lima Galvão**, brasileira, casada, contadora, portadora da Cédula de Identidade nº MG-4.359.240, expedida pela SSP/MG, e inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“**CPF**”) sob o nº 878.532.996-72, a qual ocupa o cargo de Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano; e **(ii) Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº MG 10153919, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 039.096.196-57, o qual ocupa o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, ambos com domicílio profissional na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais;

e, do outro lado, na qualidade de debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por: **(i) Leticia Aparecida Oliveira**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 406.664, portadora da cédula de identidade RG nº 37.492.375-9-SSP/SP; e **(ii) Rodrigo Bragatto Moura**, brasileiro, engenheiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade nº 131.244.60-48, expedida pela SP, inscrito no CPF sob o nº 035.428.795-84, ambos com domicílio profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000.

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), de acordo com os termos e condições a seguir.





## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:

“Agente Fiduciário dos CRI”	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.235.874.
“ANBIMA”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“B3”	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição de Debêntures”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão, conforme modelo constante no <b>Anexo V</b> desta Escritura de Emissão.
“Brasil”	significa a República Federativa do Brasil.
“CCI”	significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a serem emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Contrato de Distribuição”	significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta, a Securitizadora e a Emissora.
“Controladas Relevantes”	significa, em relação à Emissora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residencial LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

	correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
<b>“Coordenadores da Oferta”</b>	significam as instituições intermediárias que irão realizar a distribuição e colocação dos CRI.
<b>“CRI”</b>	significa os certificados recebíveis imobiliários, de classe única, da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão da Securitizadora.
<b>“CRI da Primeira Série”</b>	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
<b>“CRI da Segunda Série”</b>	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
<b>“CRI em Circulação”</b>	significa, para fins de constituição de quórum, os CRI emitidos pela Securitizadora que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, excluídos aqueles que a Emissora ou a Securitizadora possuem em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou da Securitizadora e/ou a quaisquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
<b>“CMN”</b>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>“CVM”</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Debêntures”</b>	significam, inicialmente, as 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Emissora por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<b>“Debenturista”</b>	significa a <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
<b>“Debêntures em Circulação”</b>	significam, para fins de constituição de quórum, as Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas aquelas que a Emissora possui em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou a qualquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

<b>“Demonstrações Financeiras da Emissora”</b>	significam as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Emissora.
<b>“Dia Útil”</b>	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional no Brasil.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários”</b>	significam os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de ambas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”</b>	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”</b>	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
<b>“Documentos da Operação”</b>	significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: <b>(i)</b> esta Escritura de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(vi)</b> o aviso ao mercado da Oferta; <b>(vii)</b> a Lâmina da Oferta; <b>(viii)</b> o anúncio de início da Oferta; <b>(ix)</b> o anúncio de encerramento da Oferta; <b>(x)</b> as intenções de investimento nos CRI; <b>(xi)</b> os Prospectos da Oferta; e <b>(xii)</b> os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<b>“EBITDA”</b>	significa o somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Emissora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência (conforme abaixo definido) mais recente à época.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que: <b>(i)</b> modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou <b>(ii)</b> afete a capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 25 de setembro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
<b>“Formulário de Referência”</b>	significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 (conforme abaixo definido).
<b>“IPCA”</b>	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
<b>“Instituições Participantes”</b>	significam os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<b>“JUCEMG”</b>	significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
<b>“Lâmina”</b>	significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, 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, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo e de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 6.385”</b>	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

<b>“Lei nº 11.101”</b>	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<b>“Lei nº 14.430”</b>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<b>“Participantes Especiais”</b>	significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	significa o prospecto da Oferta em sua versão preliminar, conforme definido pelo inciso XX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	significa o prospecto da Oferta em sua versão definitiva, conforme definido pelo inciso XIX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>“Prospectos”</b>	significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
<b>“Resolução CMN 5.118”</b>	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 80”</b>	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>“Saldo Devedor das Debêntures”</b>	significa o Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série e o Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
<b>“Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série”</b>	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso; e (iii) quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos



	desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI até determinada data.
<b>“Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série”</b>	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso; e (iii) quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI até determinada data.
<b>“Termo de Securitização”</b>	significa o <i>“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
<b>“Taxa DI”</b>	significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>“over extra-grupo”</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“Titulares de CRI”</b> ou, individualmente, <b>“Titular de CRI”</b>	significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

1.1.1. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista nesta Escritura de Emissão:

Definição	Cláusula
<b>“Agência de Classificação de Risco”</b>	Cláusula 7.21
<b>“AHS Development”</b>	Cláusula 9.1 (x)
<b>“AHS Residencial”</b>	Cláusula 9.1 (x)
<b>“Assembleia Especial de Investidores”</b>	Cláusula 11.2
<b>“Amortização Extraordinária”</b>	Cláusula 8.3.3
<b>“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”</b>	Cláusula 8.3
<b>“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”</b>	Cláusula 8.3.3
<b>“Assembleia Geral de Debenturistas”</b>	Cláusula 11.1
<b>“Autoridade”</b>	Cláusula 5.8
<b>“CNPJ”</b>	Preâmbulo



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

<b>Definição</b>	<b>Cláusula</b>
"COFINS"	Cláusula 13.1(i)(e)
"Comunicação de Amortização Extraordinária"	Cláusula 8.3.4
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.4.2
"Comunicação de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.2.4
"Condições Precedentes"	Cláusula 7.10.4
"Conta Centralizadora"	Cláusula 7.15
"Conta de Livre Movimentação"	Cláusula 7.10.4
"CPF"	Preâmbulo
"CSLL"	Cláusula 13.1(i)(e)
"Custo a Apropriar"	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
"Data de Emissão"	Cláusula 7.1
"Data de Início da Rentabilidade"	Cláusula 7.2
"Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.2
"Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.2
"Data de Integralização"	Cláusula 7.10.1
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	Cláusula 7.13.2
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.13.1
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.13.2
"Data de Vencimento"	Cláusula 7.7
"Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.7
"Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.7
"Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.9
"Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.9
"Despesas Flat"	Cláusula 13.1
"Despesas Iniciais"	Cláusula 7.10.3
"Destinação dos Recursos"	Cláusula 5.1
"Dívida Líquida"	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
"Documentos Comprobatórios"	Cláusula 5.6
"Emissão"	Cláusula 2.1
"Encargos Moratórios"	Cláusula 7.17
"Escritura de Emissão"	Preâmbulo
"Estoques"	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
"Evento de Vencimento Antecipado"	Cláusula 9.2
"Evento de Vencimento Antecipado Automático"	Cláusula 9.1
"Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"	Cláusula 9.2
"Fundo de Despesas"	Cláusula 13.10
"Índices Financeiros"	Cláusula 9.2 (xiv)
"Investimentos Permitidos"	Cláusula 13.10.4
"IRRF"	Cláusula 13.1 (i)(i) (e)
"ISS"	Cláusula 13.1 (i)(i) (e)
"Jornal de Publicação"	Cláusula 3.1.1
"Leis Anticorrupção"	Cláusula 9.2 (viii)
"Livro de Registro de Debêntures Nominativas"	Cláusula 3.3.3
"MRL"	Cláusula 9.1 (x)
"Oferta"	Cláusula 6.2



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Definição	Cláusula
"Oferta de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.4
"Operação"	Cláusula 6.2
"Opção de Lote Adicional"	Cláusula 7.9.1
"Patrimônio Líquido"	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
"Patrimônio Separado"	Cláusula 3.3.4
"Parte" e "Partes"	Preâmbulo
"Período de Capitalização"	Cláusula 7.12.3
"PIS"	Cláusula 13.1 (i)(i) (e)
"Prêmio de Amortização"	Cláusula 8.3.1
"Prêmio de Resgate"	Cláusula 8.2.1
"Prazo de Reenquadramento"	Cláusula 9.2 (xiv) (3)
"Preço de Integralização"	Cláusula 7.10.1
"Prime"	Cláusula 9.1 (x)
"Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI"	Cláusula 6.7
"RCA da Emissora"	Cláusula 2.1
"Recebíveis"	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
"Reestruturação"	Cláusula 13.1 (ix)
"Receita a Apropriar"	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
"Relatório de Verificação"	Cláusula 5.6
"Remuneração"	Cláusula 7.12.3
"Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 7.12.1
"Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 7.12.3
"Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário"	Cláusula 8.1
"Resgate Antecipado Facultativo Total"	Cláusula 8.2
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"	Cláusula 8.2
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série"	Cláusula 8.2
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Cláusula 6.5
"Taxa Substitutiva DI"	Cláusula 7.12.2
"Taxa Substitutiva IPCA"	Cláusula 7.11.3
"Tributos"	Cláusula 7.15.1
"URBA"	Cláusula 9.1(x)
"Valor da Oferta de Resgate Antecipado"	Cláusula 8.4.3
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	Cláusula 13.10
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Cláusula 13.10.1
"Valor Nominal Unitário"	Cláusula 7.8
"Valor Total da Emissão"	Cláusula 6.4

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão;
- (vi) as palavras “incluir” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
- (ix) referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (x) a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas à Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão.

## 2. AUTORIZAÇÃO

**2.1.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Emissora, a presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 24 de setembro de 2024 (“**RCA da Emissora**”), na qual: **(i)** foram deliberados e aprovados os termos e condições da 28ª (vigésima oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Emissora (“**Emissão**”); **(ii)** foi autorizada a realização da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160; e **(iii)** foi concedida autorização à Diretoria e/ou aos procuradores da Emissora, conforme o caso, para praticar todos e



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas na RCA da Emissora.

### 3. REQUISITOS

#### 3.1. Arquivamento e publicação da ata da RCA da Emissora

**3.1.1.** A ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e publicada no jornal “*Jornal Diário do Comércio*” (“**Jornal de Publicação**”), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

**3.1.2.** O protocolo da RCA da Emissora na JUCEMG deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (no formato .pdf) com a devida chancela digital da JUCEMG da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro.

#### 3.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

**3.2.1.** Exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, conforme disposto no artigo 62, §5º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, serão inscritos na JUCEMG, sendo que o protocolo na JUCEMG deve ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo que a Emissora deverá enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma cópia eletrônica (no formato .pdf) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção de tal inscrição.

#### 3.3. Registro para Colocação e Negociação

**3.3.1.** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

**3.3.2.** As Debêntures **não** serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

**3.3.3.** As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida transferência, desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**3.3.4.** As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (“**Patrimônio Separado**”), nos termos previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.3. acima.

#### **3.4. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA**

**3.4.1.** A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM e na ANBIMA.

#### **4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**

**4.1.** De acordo com o estatuto social da Emissora atualmente em vigor, a Emissora tem por objeto social a: **(i)** administração de bens próprios e de terceiros; **(ii)** incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** prestação de serviços de consultoria imobiliária; **(v)** intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

#### **5. 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, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emissora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a esta Escritura (“**Empreendimentos Imobiliários**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente).

**5.2.** Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas da Emissora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Emissora; **(iii)** mútuos para as controladas da Emissora; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas da Emissora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**5.3.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.



**5.3.1.** A Emissora declara estar 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 o setor imobiliário como principal atividade da Emissora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

**5.4.** A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 5.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observadas as regras de convocação e instalação previstas nas Cláusulas 11.2.1 e 11.4 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

**5.5.** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.4 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(i)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e **(ii)** referido aditamento deverá também alterar Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

**5.6.** Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação, pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 5.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo II** a esta Escritura ("**Relatório de Verificação**"), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo **(i)** em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e **(ii)** em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação ("**Documentos Comprobatórios**"). O Relatório





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: (a) 15 de abril de 2024; e (b) cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

**5.7.** Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 5.6 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.6 acima e nesta Cláusula 5.7, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

**5.8.** Para os fins desta Escritura, compreende-se por “**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“**Pessoa**”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

**5.9.** Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula 5 até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo I** desta Escritura (“**Cronograma Indicativo**”), 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 no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

**5.10.** A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**5.11.** Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 5.6 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

**5.12.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula.

**5.13.** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

**5.14.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo sigilo com relação a Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

**5.15.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá enviar os seus melhores esforços para obter junto à Emissora o Relatório de Verificação e a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

**5.16.** Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

## **6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**6.1.** Número da Emissão. A 28ª (vigésima oitava) emissão de debêntures da Emissora.

**6.2.** Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea "b", e artigo 27, da Resolução CVM 160, e observada a dispensa concedida pela Superintendência de Securitização e



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Agronegócio (SSE), nos termos do parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 (“**Oferta**” e “**Operação**”, respectivamente).

**6.2.1.** Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 6.2 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

**6.2.2.** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definido), nos termos previstos no Termo de Securitização.

**6.3.** Distribuição Parcial. Não será admitida a colocação parcial das Debêntures.

**6.4.** Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

**6.5.** Número de Séries. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). 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* dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

**6.6.** Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

**6.7.** Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

**6.7.1.** O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão em data anterior à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

**6.8.** Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação da Debenturista. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, além da hipótese prevista na Cláusula 6.7.1 acima, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: **(i)** houver alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(ii)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, bem como dos cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI, caso estas vierem a ser aplicáveis; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; ou **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros constantes do preâmbulo e da Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

## **7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**7.1.** Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de outubro de 2024 (“**Data de Emissão**”).

**7.2.** Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais: **(i)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (“**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série**”); e **(ii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (“**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série**”) e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série, “**Data de Início da Rentabilidade**”).

**7.3.** Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

**7.4.** Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.





**7.5. Desmembramento:** Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

**7.6. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

**7.7. Prazo e Data de Vencimento.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de outubro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Vencimento**").

**7.8. Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

**7.9. Quantidade.** Serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**") e como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**"), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma 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*.

**7.9.1.** No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Emissora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

**7.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização.** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do **Anexo V** desta Escritura de Emissão.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**7.10.1.** As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Emissora informada na Cláusula 7.10.4 abaixo, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "**Data de Integralização**"), observado o disposto na Cláusula 7.10.3 abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora.

**7.10.2.** O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

**7.10.2.1.** As limitações de horário previstas na Cláusula 7.10.2 acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX.

**7.10.3.** Fica desde já certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: **(i)** ao montante destinado ao pagamento das Despesas *Flat* (conforme abaixo definido) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias incorridas no âmbito da Oferta, desde que devidamente comprovadas pela Emissora ("**Despesas Iniciais**"); **(ii)** o montante de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), para constituição do Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; e **(iii)** o saldo remanescente deverá ser transferido para a Conta Livre Movimentação (conforme abaixo definido), após cumprimento de todas as Condições Precedentes. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Despesas serão retidos integralmente, conforme descrito acima, na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures).



**7.10.4.** A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora, após as retenções mencionadas na Cláusula 7.10.3 acima, ocorrerá mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 27-6, mantida na agência nº 6590, do banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“**Conta de Livre Movimentação**”), de titularidade da Emissora, mediante a emissão, subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“**Condições Precedentes**”).

**7.10.5.** A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”), à emissão, subscrição e integralização dos CRI.

#### **7.11. Atualização Monetária**

**7.11.1.** As Debêntures da Primeira Série não contarão com atualização monetária.

**7.11.2.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IBGE**”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente, ou (ii) da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

onde:

**k** = número de ordem de Nlk, variando de 1 até n.

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

**NIk** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

**NIk-1** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido), o “dup” apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil; e

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo o primeiro Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- v. os fatores resultantes da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. 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;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NIk não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número-Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$N_{ikp} = N_{ik-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

**N<sub>ikp</sub>** = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

**N<sub>ik-1</sub>** = conforme definido acima; e

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

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**7.11.3.** Indisponibilidade do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável às Debêntures da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 7.11.2 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva IPCA”).

**7.11.4.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Segunda Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

**7.11.4.1.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Segunda Série, com seu consequente



cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI da Segunda Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

**7.11.4.2.** As Debêntures da Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.11.4.1 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

**7.11.4.3.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 7.11.3 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.

## **7.12. Remuneração.**

**7.12.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série.** A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“**Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série**” e “**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”, respectivamente).

**7.12.1.1.** A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



**Fator DI** = produtório das Taxas DI<sub>k</sub> com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left( 1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n<sub>DI</sub>, sendo "k" um número inteiro;

**n<sub>DI</sub>** = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n<sub>DI</sub>" um número inteiro;

**p** = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitado à Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

**Observações:**

- (i) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI<sub>k</sub>, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia



13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis;

- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização da Primeira Série deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira data de integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e
- (vi) Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "**Período de Capitalização da Primeira Série**", o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Primeira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a data do resgate das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

**7.12.2. Indisponibilidade da Taxa DI.** Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures da Primeira Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série ou dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série para que se delibere, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização) ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

**7.12.2.1.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da





Remuneração das Debêntures da Primeira Série sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

**7.12.2.2.** As Debêntures da Primeira Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.12.2.1 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**7.12.2.3.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série de que trata a Cláusula 7.12.2 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

**7.12.3. Remuneração das Debêntures da Segunda Série.** A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**"). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário dos juros remuneratórios das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Onde:

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

**DP** = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Segunda Série, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização da Segunda Série deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização)

Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “**Período de Capitalização da Segunda Série**”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização da das Debêntures da Segunda Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ou a data do resgate das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

### **7.13. Pagamento da Remuneração.**

**7.13.1. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”).

**7.13.2. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, quando em conjunto com Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”).



#### **7.14. Amortização do Valor Nominal Unitário.**

**7.14.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, nos termos do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão.

**7.14.2. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série.** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de outubro de 2030, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, nos termos do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão e de acordo com fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

**A<sub>ai</sub>** = parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização das Debêntures da Segunda Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Tai** = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização das Debêntures da Segunda Série indicadas no **Anexo III** desta Escritura de Emissão.

**7.15. Local de Pagamento e Tributos.** Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados sempre até as 10:00 (dez) horas nas Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização, conforme o caso, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 72034, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista ("**Conta Centralizadora**").

**7.15.1.** A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização das Debêntures como lastro elegível para a emissão dos CRI, nos termos da



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Resolução CMN 5.118, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora poderá optar: **(a)** pelo resgate da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 8.1 abaixo; ou **(b)** pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

**7.16. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

**7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

**7.19. Repactuação.** As Debêntures não serão objeto de repactuação.

**7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**7.21. Classificação de Risco.** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Debêntures. Foi contratada, às exclusivas expensas da Emissora, a **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, na qualidade de instituição responsável pela classificação de risco (“**Agência de Classificação de Risco**”) para atribuir *rating* aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo certo que o *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Emissora, até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Securizadora, através do site [www.truesecurizadora.com.br](http://www.truesecurizadora.com.br). Caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco ou a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco dos CRI, a Emissora poderá substituir a Agência de Classificação de Risco, sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que a agência de classificação de risco substituída seja a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Classificação de Risco", para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão.

#### **8. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

**8.1. Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário**").

**8.1.1.** No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI.

**8.1.2.** Para fins da presente Escritura de Emissão, "**Evento de Retenção de Tributos**" significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.



**8.1.3.** Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 8.1 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

**8.1.4.** As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

**8.1.5.** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

**8.1.6.** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**8.2.** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e (ii) o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**8.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, calculado nos termos da Cláusula 8.2.2 abaixo ("**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série**"). Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento das Debêntures da Primeira Série.

**8.2.2.** O Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{Debênture}}$$



**Sendo que:**

**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série**= 0,40 (quarenta centésimos);

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

**PuDebênture** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

**8.2.3.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série:

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

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

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 acima;



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

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

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

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

$$FVPk = \frac{1}{(1 + TESOUROI PCA)^{\frac{nk}{252}}}$$

**TESOUROI PCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

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

**8.2.5.** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme previstas nas Cláusulas 8.2.1 e 8.2.3 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Debenturista.

**8.2.6.** As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Emissora.

**8.2.7.** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

**8.3.** Amortização Extraordinária. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**”).

**8.3.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Cláusula 8.3.2 abaixo (“**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série**”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento.

**8.3.2.** O Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PUprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

**Sendo que:**

**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série** = 0,40 (quarenta centésimos);

**Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

**PUDebênture** = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior da respectiva série até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

**8.3.3.** A partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) a Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária**”).

**8.3.3.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização



das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou (ii) valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série:

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \times PVNa \right]$$

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

**PVNa** = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

**VNEk** = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série;

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 acima;

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

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

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

**TESOUROIPCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

**8.3.4.** A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“**Comunicação de Amortização Extraordinária**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (ii) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme previstas nas Cláusulas 8.3.1 e 8.3.3.1 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; (iii) o local de sua realização; (iv) procedimento de Amortização Extraordinária; e (v) qualquer outra informação relevante à Debenturista.

**8.3.5.** A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

**8.3.6.** Ocorrendo a Amortização Extraordinária, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente a respectiva amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

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

**8.4.1.** As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Emissora.

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

**8.4.3.** Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e, para o caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata*



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

*temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

**8.4.4.** Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

**8.4.5.** Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Debenturista pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do Termo de Securitização.

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

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

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

**8.5.** Aquisição Facultativa. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

## **9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES**

**9.1.** Vencimento Antecipado Automático. O Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

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





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (iii) cessação, pela Emissora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Emissora;
- (vi) apresentação, pela Emissora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 11.6 abaixo, exceto: (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Emissora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 ("URBA"), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (“**MRL**”), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (“**PRIME**”), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (“**AHS Development**”), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (“**AHS Residential**”), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Emissora (em conjunto, “**Reorganizações Permitidas**”);

- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora.

**9.2. Vencimento Antecipado Não Automático.** A Debenturista deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um “**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

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



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (viii) violação, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Emissora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se esta Escritura de Emissão for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xii) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; e **(b)** que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xv) desta Cláusula 9.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze)





meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

**(xiv)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índices Financeiros**”), observadas as seguintes regras:

- (1)** o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no caso, a primeira verificação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;
- (2)** a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes;
- (3)** caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no prazo de reenquadramento (“**Prazo de Reenquadramento**”), tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;
- (4)** os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Emissora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) abaixo; e
- (5)** a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \left( \frac{\text{Receíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

**Dívida Líquida:** corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residencial denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

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

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

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

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

**Estoques:** corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora; e

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

- (xv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Emissora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Emissora; e/ou (c) a realização pela Emissora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Emissora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Emissora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;
- (xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de enviar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo certo que não caracterizarão descumprimento, (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c)



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante; e

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

**9.2.1.** A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

**9.2.2.** Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 9.2.1 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

**9.2.3.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

**9.2.4.** Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

**9.2.5.** As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 9.2.4 acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**9.3. Publicidade.** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Emissora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.



**9.4. Comunicações.** Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, fica elegível serem formalizados via correio eletrônico ou assim como ou por meios físicos, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Emissora:

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril

CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura

Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-8730

Fax: +55 (31) 3615-8758

E-mail: ri@mrv.com.br / sandra.moura@mrv.com.br

(ii) para a Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel.: +55 (11) 3071-4475

E-mail: middle@opecapital.com / juridico@opecapital.com /

operacoes@truesecurizadora.com.br

**9.4.1.** As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, por telegrama, ou ainda por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pelo e-mail do destinatário “aviso de recebimento”).

**9.4.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

## **10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA**

**10.1.** Obrigações Adicionais da Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; e **(2)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem como **(2)** declaração assinada por um representante legal da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e **(b)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(i)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou **(ii)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e **(4)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
- (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
- (f) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (no formato .pdf) com a chancela digital da JUCEMG, dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão;
- (g) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão; e



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (h) (uma) cópia eletrônica (no formato .pdf) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da obtenção de tal inscrição.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas Demonstrações Financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
- (iii) manter os documentos mencionados na alínea (b)(1) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (x) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência, de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, reputacionais, societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xi) cumprir, e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, que estejam em discussão nas esferas judiciais ou administrativas, cuja exigibilidade esteja suspensa;



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (xii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor, sendo certo que não caracterizarão descumprimento (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil, às ações que incentivem a prostituição, tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xiv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante; ou (d) caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (xv) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco da Emissora;
- (xvi) comunicar, na mesma data, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (xvii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xviii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xix) estar em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (xx) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxi) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** envida melhores esforços para que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;
- (xxii) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Leis Anticorrupção;
- (xxiii) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Leis Anticorrupção;
- (xxiv) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Leis Anticorrupção, observado que, não caracterizarão descumprimento ao aqui disposto as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxv) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência;
- (xxvi) cumprir, em conjunto com suas controladas, as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios nos termos da Legislação Socioambiental, exceto **(a)** por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou **(b)** aqueles que estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou **(c)** em relação aos quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvii) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- pela Emissora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora;
- (xxviii) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
  - (xxix) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: **(a)** à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; **(b)** à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; **(c)** ao registro e liquidação dos CRI no MDA; e **(d)** a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;
  - (xxx) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas: **(a)** o custodiante e o banco mandatário; **(b)** os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e **(c)** todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;
  - (xxxi) contratar, exclusivamente às expensas da Emissora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o *rating* a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Classificação de Risco;
  - (xxxii) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: **(a)** revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
  - (xxxiii) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;
  - (xxxiv) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e
  - (xxxv) apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

**10.2. Obrigações Adicionais da Debenturista.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Debenturista obriga-se a:



- (a) contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escritorador, o Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
- (b) compartilhar com o Agente Fiduciário dos CRI, os relatórios de classificação de risco trimestrais, preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
- (c) disponibilizar os relatórios encaminhados pela Agência de Classificação de Riscos no seu *website*.

## 11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

**11.1. Assembleia Geral de Debenturistas.** A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas ("**Assembleia Geral de Debenturistas**"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

**11.2. Assembleia Especial de Investidores.** Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial ("**Assembleia Especial de Investidores**"), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso: (i) a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Investidores, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

**11.2.1.** A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

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

**11.2.3.** Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

**11.3. Presidência.** A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

**11.4. Instalação.** A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**11.5. Direito a voto.** Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

**11.6. Quórum de Deliberações.** As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que, nos termos da Cláusula 11.10 abaixo, deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora titular de 100% das Debêntures em Circulação de ambas as séries. Sem prejuízo dos quóruns específicos previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, as deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de esclarecimento, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum geral as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) que não sejam consideradas um Evento de Vencimento Antecipado, cujo quórum específico está previsto na Cláusula 9.2.2 desta Escritura de Emissão.

**11.7. Quórum especial.** Nas hipóteses de alteração: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos nesta Escritura de Emissão; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto nesta Escritura de Emissão; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) da totalidade das Debêntures em Circulação.

**11.8. Presença da Emissora.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

**11.9. Deliberações vinculativas.** Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI obrigarão a Debenturista e vincularão a Emissora, independentemente de ter comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

**11.10. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora e seus sucessores, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.



## 12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, as informações abaixo são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, de acordo com as leis do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão das Debêntures e os demais documentos da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) é plenamente capaz e a emissão das Debêntures não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;
- (iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais documentos da Oferta, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b) aqueles que estejam discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação aos quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos da Oferta;
- (vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
- (viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: (a) os documentos societários da Emissora; (b) qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou documento relevante para seus negócios, de que seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável, nem resultarão em: (b.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou documentos; (b.ii) criação





de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(b.iii)** rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; **(c)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; **(d)** qualquer obrigação anteriormente assumida; e/ou **(e)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (ix)** tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela beneficiária; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a beneficiária comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da beneficiária até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e **(d)** estejam sendo discutidas nas esferas judiciais ou administrativa, cuja exigibilidade esteja suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (x)** cumpre a Legislação Socioambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como todas as diligências exigidas para as suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar a Legislação Socioambiental em vigor, excetuadas **(a)** quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou **(b)** acordos realizados para pôr fim às discussões, ou **(c)** discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xi)** cumpre, nesta data, a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xii)** as Informações Financeiras Trimestrais - ITR referentes aos períodos de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2024 e em 30 de junho de 2023, revisadas, e as Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2023, 2022 e 2021, auditadas, representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, **(a)** não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, **(b)** não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e **(c)** não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii)** o Formulário de Referência da Emissora contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterão declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta, insuficiente e/ou não atual;
- (xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, além de serem suficientes, verdadeiras, precisas consistentes e atuais;
- (xvi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI;
- (xvii) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;
- (xviii) conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;
- (xix) desconhece, inclusive em relação às suas controladas: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito administrativo ou judicial ou qualquer outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, inclusive relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou crime contra o meio ambiente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; **(c)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, relacionados trabalho infantil ou tráfico de drogas; ou **(d)** qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta, exceto: **(d.i)** a inscrição da Escritura de Emissão e da RCA da Emissora na JUCEMG; **(d.ii)** o registro da Oferta perante a CVM; e **(d.iii)** o registro dos CRI na B3;
- (xx) cumpre e faz cumprir, bem como suas controladas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam



sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) não se encontra e, no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: (i) não foram condenados sob a acusação de corrupção ou suborno; (ii) não foram listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iii) não estão sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;

- (xxi) inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;
- (xxii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xxiii) não prestou declarações falsas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas a Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 12.1, e não há pendências, judiciais, arbitrais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;
- (xxiv) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas que possam causar Efeito Adverso Relevante; e
- (xxv) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1, acima, inexistente pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Emissora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

**12.2.** A Emissora se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.



### 13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

**13.1.** Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira de Integralização dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação dos Índices Financeiros, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;

(d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("**ISS**"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
  - (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
  - (e) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- (iii) Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:
- (a) (i) parcela única pela implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
  - (b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (c) a primeira parcela de honorários e a parcela única serão devidas ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
- (d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;
- (e) os valores devidos no âmbito das alíneas acima serão reajustados 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 primeira data de pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;
- (f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (g) 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*;
- (h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- (i) 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, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI;
- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser previamente aprovadas e, sempre que possível, adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;
- (k) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Devedora a título de “abort fee” até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- (l) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (m) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário; e
- (n) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- (iv) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:
- (a) a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais), para a primeira série e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para cada série adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;
- (v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 ( um mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10° (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 250,00 ( duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (d) (o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;
- (b) B3 - conforme tabela de preços B3:
- (b.1) taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa;
  - (b.2) taxa de registro de valores mobiliários;
  - (b.3) taxa de custódia de ativos de renda fixa;
  - (b.4) taxa de custódia de valores mobiliários;
- (c) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.490,00 (um mil, quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R\$2.979,00 (dois mil, novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (d) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinada à varejo e público geral correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 14.915,00 (quatorze mil, novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$ 104.415,00 (cento e quatro mil, quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
- (e) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (c) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

  - (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
  - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
  - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:

  - (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação:

  - (a) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$25.000,00 (vinte e cinco reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. A Emissora deverá arcar, inclusive, com todos os custos decorrentes das formalizações e constituições dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido em comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
  - (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
  - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

- (e) entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (x) demais custos, nos seguintes termos:
  - (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
  - (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
  - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
  - (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;
  - (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
  - (g) eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;
  - (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
  - (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

**13.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**13.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

**13.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**13.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**13.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**13.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

**13.1.7.** Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, e caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**13.2.** Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.3. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma nesta Escritura de Emissão e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

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

**13.5.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Debenturista venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e, sempre que possível, adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Emissora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**13.6.** O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

**13.7.** Ainda a Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

**13.8.** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emissora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

**13.8.1.** Para fins desta Cláusula, "**Afiliadas**" significa, em relação à Emissora, suas controladas e sociedades sob controle comum da Emissora.

**13.9.** A obrigação de indenização prevista na Cláusula 13.7 acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão.



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**13.10.** Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI (“**Fundo de Despesas**”).

**13.10.1.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

**13.10.2.** A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 13.10.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

**13.10.3.** Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

**13.10.4.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, aplicações desde já autorizadas pela Fiduciante (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**13.10.5.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.



## 14. DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1. Renúncia.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**14.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica.** A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

**14.3. Alterações.** Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes, e deverá ser igualmente registrada na JUCEMG, observadas as formalidades previstas na Cláusula 3 desta Escritura de Emissão.

**14.4. Irrevogabilidade.** A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, não sejam cumpridas e/ou a integralização das Debêntures não ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, a presente Escritura de Emissão será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Emissora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI referentes à emissão da CCI e dos CRI.

**14.4.1.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto nas hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo as hipóteses de dolo comprovado da Securitizadora, em quaisquer caso, desde que comprovado em decisão judicial transitada em julgado. Com exceção das hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e de dolo comprovado da Securitizadora, previstas acima, eventual indenização ficará limitada as 5 (cinco) últimas remunerações devidas à Securitizadora decorrentes dos serviços prestados no âmbito da emissão dos CRI.

**14.4.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 14.4 acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na conta do patrimônio separado. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

**14.5.** Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

**14.6.** Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**14.7.** A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI caso suas declarações prestadas nesta Emissão se demonstrarem inverídicas, inconsistentes, incompletas, insuficientes e não atuais.

## **15. LEI APLICÁVEL E FORO**

**15.1.** Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis do Brasil.

**15.2.** Foro. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **16. ASSINATURA DIGITAL**

**16.1.** As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**16.2.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 16.1 acima, em única via.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2024.

*[REstante da página intencionalmente deixado em branco.  
ASSINATURAS NA PÁGINA SEGUINTE]*





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by  
Júlia Maria de Souza Lima Galvão  
Assinado por JÚLIA MARIA DE SOUZA LIMA GALVÃO 8785220972  
CPF: 8785220972  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 00:38:13 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTUMultipla v5  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTUMultipla v5  
E-CP:8C7B5C3F42A

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
KLEBER FERREIRA RODRIGUES  
Assinado por RICARDO FARIAS RODRIGUES 2309819857  
CPF: 0300819857  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 00:35:29 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: 31111733000112  
C: BR  
Emissor: AC LINK RFB v2  
E-CP:0205F8E83C41F

Nome:  
Cargo:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
Leticia Aparecida Oliveira Santos  
Assinado por LETICIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
CPF: 2358664857  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 08:36:41 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB 03  
E-CP:721A3F1E34C6

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
Rafael Augusto Moura  
Assinado por RICARDO BRAGATTO MOURA 03542879584  
CPF: 03542879584  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 10:12:45 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: Presencial  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB 03  
E-CP:08174CF2445F

Nome:  
Cargo:

**ANEXO I**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**TABELA I**  
**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço do Empreendimento	Cidade/Estado do Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação e-se?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0008-04	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PQ SÃO RAFAEL; CEP 08.320-280	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	42.000.000,00	5,78%	
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARNAMIRI M; CEP 59.152-820	PARNAMIRI M - RN	Avenida Deputado Gastao Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R- 4 93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	35.000.000,00	4,82%	
H655	Sociedade Anônima	ESPLENDORE	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A; Bairro FAROLÂNDI	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins,	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	29.848.078,47	4,11%	

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado do Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporada?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	08.343.4920-020-92	A: CEP 49.032-479 AVENIDA DOS EUCALIPTOS; S: Bairro JARDIM PATRÍCIA; CEP 38.414-123	Uberlândia - MG	CEP: 49.025-230 Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	28.276.159,00	3,89%
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRES	08.343.4920-210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURU; CEP 65.068-503	São Luis - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu; CEP: 65.068-500	São Luis, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	26.726.601,25	3,68%
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.4920-023-35	RUA REVEREND O OLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FÉ; CEP 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	26.616.285,58	3,66%
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.4920-054-31	AVENIDA NÁPOLES; Bairro FRAGOSO; CEP 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center; CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12-70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	26.418.646,48	3,64%

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporação?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCE	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP 59.090-126-40	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	26.392.458,01	3,63%
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	26.000.625,22	3,58%
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/0013-63	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAUNAS; CEP 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida João Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-3-179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	24.753.652,54	3,41%
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PQ.10 NOVOEMBRO; CEP 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	39828	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	24.713.233,80	3,40%



DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporação?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro JD MARIA; CELINA; CEP 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-3.974,41	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	24.687.476,84	3,40%	
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro PQ INDUSTRIAL; CEP 87.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7-11.775	4º Ofício	NÃO	OK	SIM	23.444.481,95	3,23%	
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro DA PAZ; CEP 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º Ofício	NÃO	OK	SIM	23.290.491,92	3,21%	
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/022-54	RUA B; Bairro MUSSURUNGU GA II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º Ofício	NÃO	OK	SIM	21.188.320,64	2,92%	
H191	Sociedade Anônima	VISTA DOS JASMINES	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO;	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º Ofício	NÃO	OK	SIM	20.726.470,84	2,85%	

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporada?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
H658	Sociedade Aberta	RESIDENCIAL ALLEMONDE	08.343.492/0200-74	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-210-46	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro JAMAICA; CEP 86.061-450	Londrina/Paraná	R.2/132.018	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	20.616.935,97	2,84%	
H649	Sociedade Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-210-46	São Luis - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Tunu; CEP: 65.068-500	São Luis, Maranhão	5116	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	20.219.977,39	2,78%	
H700	Sociedade Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/0610-05	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-210-46	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças; CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	19.996.654,99	2,75%	
H423	Sociedade Aberta	SPAZIO REALLEZA	08.343.492/022-54	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-210-46	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela; CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	19.845.282,52	2,73%	
H133	Sociedade Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/023-35	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP 65.065-210-46	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404,	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	19.284.946,54	2,65%	



DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado do Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporação?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
	Sociedade Aberta			FEITORIA; CEP 93.052-154		Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320									
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FATIMA; CEP 92.200-664	Canoaas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	19.133.561,92	2,63%
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINA DO TRES BARRAS; CEP 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	18.122.085,06	2,50%
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0011-64	RUA BERNARDIN O DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	17.146.046,34	2,36%

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporada?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNGUA II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luís Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	16.985.878,67	2,34%
H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP: 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, Sala nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2/202930	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	16.810.279,62	2,31%
A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP: 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, Sala nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2 - 208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	15.076.031,94	2,08%
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBI; CEP: 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.1 - 21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	14.904.024,94	2,05%
H003	Sociedade Anônima	VEREDA TROPICAL; BARRIO SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro SAINT CHARLES	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM	14.284.223,27	1,97%





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporada?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
A830	Sociedade Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0235-35	CHÁCARA DAS MOÇAS; CEP 06.513-100	Porto Alegre - RS	11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001			4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	12.000.000,00	1,65%	
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/210-46	AVENIDA KARL WERSERS; Bairro JARDIM ITU SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	SIM	11.000.000,00	1,51%	
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, nº 070, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	SIM	10.784.649,25	1,48%	
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSÕES	08.343.492/023-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	SIM	10.000.000,00	1,38%	

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação incorporação?	Está sob o regime de incorporação?	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.4920-008-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, Bairro SÃO MATEUS, CEP 03.950-000	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001		R.03/315.784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	10.000.000,00	1,38%	
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.4920-610-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO, Bairro PLANALTO, CEP 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	SIM	10.000.000,00	1,38%	
<b>TOTAL</b>													<b>726.283.560,96</b>	<b>100%</b>	

**TABELA II**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO**

Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
SAN RICCI	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23
TORRES DO SERIDÓ	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33
ESPLENDOR	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29

Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
ILHA DE SAN ANDRÉS	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54
PORTO SÃO MIGUEL	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60
PONAL DE ITAMARACÁ	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75
BEACH PLAZA RESIDENCE	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14
CHELSEA	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54
RESIDENCIAL CASCAIS	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76
VISTA DO PARQUE	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45
RESIDENCIAL LORETO	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14
RESIDENCIAL MARTINI	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66
VISTA DA ALVORADA	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38
PARQUE DOS DUQUES	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77
VISTA DOS JASMINS	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81
RESIDENCIAL LE MONDE	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99
TORRES DOS PORTUGUESES	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48
VISTA DOS LÍRIOS	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00
SPAZIO REALEZA	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09
PORTO DOS IMIGRANTES	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31
RESIDENCIAL PORTO BELLO	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99
PARQUE GOLDEN GATE	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27
PARQUE DOM PEDRO II	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78
RESIDENCIAL TOULON	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99
SAINT CHARLES	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65
PORTO CAMBARÁ	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00
CASA DE VALOIS	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00
RECANTO DOS SABIÁS	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85
PORTO DAS MISSÕES	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
SPAZIO SAN SALVADOR	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
VISTA DAS OLIVEIRAS	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	120.899.919,90	78.144.454,66	7.809.802,43

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$mil)	
Ano de 2023	5.701.939
Ano de 2022	5.613.583
Ano de 2021	5.691.094
<b>Total</b>	<b>17.006.617</b>





**TABELA III**  
**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
SAN RICCI	Construção	41.883.529,41	5,77%
TORRES DO SERIDÓ	Construção	35.000.000,00	4,82%
ESPLENDORÉ	Construção	29.848.078,47	4,11%
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	Construção	28.276.159,00	3,89%
ILHA DE SAN ANDRÉS	Construção	26.726.601,25	3,68%
PORTO SÃO MIGUEL	Construção	26.616.285,58	3,67%
PONTAL DE ITAMARACÁ	Construção	26.418.646,48	3,64%
BEACH PLAZA RESIDENCE	Construção	26.392.458,01	3,63%
CHELSEA	Construção	26.000.625,22	3,58%
RESIDENCIAL CASCAIS	Construção	24.753.652,54	3,41%
VISTA DO PARQUE	Construção	24.713.233,80	3,40%
RESIDENCIAL LORETO	Construção	24.697.476,84	3,40%
RESIDENCIAL MARTINI	Construção	23.444.481,95	3,23%
VISTA DA ALVORADA	Construção	23.290.491,92	3,21%
PARQUE DOS DUQUES	Construção	21.188.320,64	2,92%
VISTA DOS JASMINS	Construção	20.726.470,84	2,85%
RESIDENCIAL LE MONDE	Construção	20.616.935,97	2,84%
TORRES DOS PORTUGUESES	Construção	20.219.977,39	2,78%
VISTA DOS LÍRIOS	Construção	19.996.654,99	2,75%
SPAZIO REALIZA	Construção	19.845.282,52	2,73%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PORTO DOS IMIGRANTES	Construção	19.264.946,54	2,65%
RESIDENCIAL PORTO BELLO	Construção	19.133.561,92	2,63%
PARQUE GOLDEN GATE	Construção	18.122.085,06	2,50%
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	Construção	17.146.046,34	2,36%
PARQUE DOM PEDRO II	Construção	16.985.878,67	2,34%
RESIDENCIAL TOULON	Construção	16.810.279,62	2,31%
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	Construção	15.076.031,94	2,08%
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	Construção	14.904.024,94	2,05%
SAINT CHARLES	Construção	14.284.223,27	1,97%
PORTO CAMBARÁ	Construção	12.000.000,00	1,65%
CASA DE VALOIS	Construção	11.000.000,00	1,51%
RECANTO DOS SABIÁS	Construção	10.784.649,25	1,49%
PORTO DAS MISSÕES	Construção	10.000.000,00	1,38%
SPAZIO SAN SALVADOR	Construção	10.000.000,00	1,38%
VISTA DAS OLIVEIRAS	Construção	10.000.000,00	1,38%
<b>TOTAL</b>		<b>726.167.090,37</b>	<b>100%</b>



**ANEXO II**  
**RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 04506-000, São Paulo – SP

**At.:** Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

operacoes@truesecuritizadora.com.br

C/C

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros

CEP 05425-020– São Paulo, SP

At. [●]

**Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A.**

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” datado de 25 de setembro de 2024, conforme alterada (“**Escritura de Emissão**”, “**Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

meio da Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Belo Horizonte, [•] de [•] de 20[•]

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*(inserir assinaturas)*





**ANEXO III**  
**FLUXOS DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES**

**III.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE**

Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Sim	Não	100,00000000%

**III.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE**

Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	12/04/30	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/10/30	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/04/31	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/10/31	Sim	Sim	Não	100,00000000%



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

**ANEXO IV  
DESPESAS FLAT**

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Emissão	Flat	True	22.509,85	0,003001%	20.000,00	0,002667%
Administração do CRI	Flat	True	3.376,48	0,000450%	3.000,00	0,000400%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Flat	Itaú	765,33	0,000102%	680,00	0,000091%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	B3	224,96	0,000030%	224,96	0,000030%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	121.750,00	0,019733%	121.750,00	0,019733%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	6.000,00	0,001000%	6.000,00	0,001000%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,000397%	2.979,00	0,000397%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	25.062,00	0,004177%	25.062,00	0,004177%
Custódia do Lastro	Flat	Vórtx	9.561,37	0,001275%	8.000,00	0,001067%
Implantação e Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,000797%	5.000,00	0,000667%
Gráfica	Flat	Outliers	14.400,00	0,001920%	14.400,00	0,001920%
Agente Fiduciário	Flat	Vórtx	11.951,72	0,001594%	10.000,00	0,001333%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	Vórtx	17.927,57	0,002390%	15.000,00	0,002000%
Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000270%	1.800,00	0,000240%
Contabilidade do Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000038%	250,00	0,000033%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	225.000,00	0,030000%	225.000,00	0,030000%
Comissão de Estruturação	Flat	Bancos	2.100.000,00	0,350000%	2.100.000,00	0,350000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Bancos	300.000,00	0,050000%	300.000,00	0,050000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	Flat	Bancos	13.800,00	2,300000%	13.800,00	2,300000%
Impostos (Gross Up)	Flat	Bancos	1.730.271,17	0,288379%	1.730.271,17	0,288379%
Comissão de Sucesso	Flat	Bancos	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
<b>Total</b>			<b>18.400,06 2,56</b>	<b>3,055553%</b>	<b>18.389,41 7,13</b>	<b>3,054133%</b>

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
----------------------	---------------	---------	-------------	--------------------	---------------	--------------------



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000038%	250,00	0,000033%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000270%	1.800,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	11.068,07	0,001476%	10.000,00	0,001333%
Custódia do Lastro	Anual	Vórtx	8.854,45	0,001181%	8.000,00	0,001067%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Mensal	Itaú	765,33	0,000102%	680,00	0,000091%
Administração do CRI	Mensal	True	3.376,48	0,000450%	3.000,00	0,000400%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	5.700,00	0,000760%	5.700,00	0,000760%
Agente Fiduciário	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,000177%	1.200,00	0,000160%
<b>Total anual</b>			<b>146.082,97</b>	<b>0,004453%</b>	<b>137.760,00</b>	<b>0,004084%</b>



**ANEXO V**  
**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES**

**COMPANHIA:** **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Companhia**”).

**DEBENTURISTA OU SUBSCRITOR:** **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Debenturista**”).

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:**

- (i) foram emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, no da espécie quirografária, pela Emissora (“**Emissão**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado entre ao Companhia e a Debenturista, conforme alterado (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), no valor total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais);
- (ii) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão (“**Direitos Creditórios Imobiliários**”) serão vinculados como lastro;
- (iii) os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures servirão como lastro para emissão de 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, que, por sua vez, servirão como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) pela Debenturista.
- (iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160; e
- (v) em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e no estatuto social da Emissora, a Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com a





DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

autorização da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 24 de setembro de 2024.

#### **IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

<b>Nome:</b> True Securitizadora S.A.		<b>Telefone:</b> +55 (11) 3071-4475	
<b>Endereço:</b> Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22.		<b>E-mail:</b> middle@truesecritizadora.com.br / juridico@truesecritizadora.com.br	
<b>Bairro:</b> Vila Nova Conceição	<b>CEP:</b> 04.506-000	<b>Cidade:</b> São Paulo	<b>UF:</b> SP
<b>Nacionalidade:</b> N/A	<b>Data de Nascimento:</b> N/A	<b>Estado Civil:</b> N/A	
<b>Doc. de identidade:</b> N/A	<b>Órgão Emissor:</b> N/A	<b>CNPJ:</b> 12.130.744/0001-00	

#### **CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO**

Quantidade de Debêntures da Primeira Série Subscritas [ ]	Quantidade de Debêntures da Segunda Série Subscritas [ ]	Quantidade total de Debêntures Subscritas [ ]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)
Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures			

#### **FORMA DE PAGAMENTO**

DOC/TED	Nº Banco 341	Nº Agência 6590	Nº Conta Corrente 27-6
---------	--------------	-----------------	------------------------

#### **INTEGRALIZAÇÃO**

- (A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.
- (B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos
--	--



DocuSign Envelope ID: 34F00D5C-835C-4179-BB16-8F49164A9634

<p>São Paulo, [ ] de [ ] de 2024.</p> <hr/> <p><b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b></p>	<p>utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.</p> <p>São Paulo, [ ] de [ ] de 2024.</p> <hr/> <p><b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b></p>
<p><b><u>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</u></b></p> <p>Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:</p> <p>(i) para a <u>Companhia</u>:</p> <p><b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> Av. Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-8730 Fax: +55 (31) 3615-8758 E-mail: ri@mrv.com.br</p> <p>(ii) para a <u>Debenturista</u>:</p> <p><b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição CEP 04.506-000, São Paulo - SP At.: Sr. Arley Custódia Fonseca Tel.: +55 (11) 3071-4475 E-mail: middle@ opeacapital.com / juridico@ opeacapital.com / operacoes@truesecuritizadora.com.br</p>	



DocuSign®

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 34F00D5C835C4179BB168F49164A9634 Status: Concluído  
Assunto: CRI MRV 2024 - Escritura de Emissão  
Envelope fonte:  
Documentar páginas: 92 Assinaturas: 4 Remetente do envelope:  
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Lobo de Rizzo Advogados  
Assinatura guiada: Ativado Rua ARROIO BUTIA 469  
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado São Paulo, SP 05868-880  
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília assinatura.digital@ldr.com.br  
Endereço IP: 191.193.104.58

### Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Lobo de Rizzo Advogados Local: DocuSign  
25/09/2024 00:29:54 assinatura.digital@ldr.com.br

### Eventos do signatário

Junia Maria de Sousa Lima Galvão  
junia@mr.com.br  
Diretora Executiva  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital  
**Detalhes do provedor de assinatura:**  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5  
CPF do signatário: 87853299672  
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
Aceito: 25/09/2024 00:38:40  
ID: 9c3d2cca-5530-4f2a-a6f4-9d0a6aa61a52

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Junia Maria de Sousa Lima Galvão*  
EFCEB7F61FCF4CA...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 163.116.230.117

### Registro de hora e data

Enviado: 25/09/2024 00:34:28  
Visualizado: 25/09/2024 00:38:40  
Assinado: 25/09/2024 00:39:35

Leticia Aparecida Oliveira Santos  
leticia.santos@opeacapital.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital  
**Detalhes do provedor de assinatura:**  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC OAB G3  
CPF do signatário: 32859684867  
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
Aceito: 25/09/2024 08:36:02  
ID: 38dd04c1-af6c-4314-904a-d0c781f7b2fd

Assinado por:  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
891721A0F1F04CE...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 191.204.181.98


Enviado: 25/09/2024 00:34:29  
Visualizado: 25/09/2024 08:36:02  
Assinado: 25/09/2024 08:36:47

RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES  
ricardo.rodrigues@mr.com.br  
CFO  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital  
**Detalhes do provedor de assinatura:**  
Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC LINK RFB v2  
CPF do signatário: 03909619657  
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
Aceito: 25/09/2024 00:35:06  
ID: 03763d01-8672-4d4d-9e20-f5f05166d3f0

DocuSigned by:  
*RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES*  
8352300FBEC41F...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 163.116.233.45

Enviado: 25/09/2024 00:34:29  
Visualizado: 25/09/2024 00:35:06  
Assinado: 25/09/2024 00:35:40



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Rodrigo Bragatto Moura            rodrigo.bragatto@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5            CPF do signatário: 03542879584</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 25/09/2024 10:12:06            ID: 11acd77c-e843-4645-b760-6b06eb2e023a</p>	<p>Assinado por:              Rodrigo Bragatto Moura            e8600d674cf24497</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 00:34:30            Visualizado: 25/09/2024 10:12:06            Assinado: 25/09/2024 10:12:51</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Maria Carolina Martins do Amaral            maria.amaral@ldr.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 07/06/2023 16:17:01            ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p> <p>Vitória Serrano            vitoria.serrano@ldr.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 27/06/2023 19:17:33            ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657</p>	<p><b>Copiado</b></p> <p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 25/09/2024 00:34:27            Visualizado: 25/09/2024 00:57:54</p> <p>Enviado: 25/09/2024 00:34:27            Visualizado: 25/09/2024 01:37:03</p>
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 00:34:27
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 10:12:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 10:12:51
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 10:12:52
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		





Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Junia Maria de Sousa Lima Galvão, Leticia Aparecida Oliveira Santos, RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES, Rodrigo Bragatto Moura, Ma

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO VII - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**







**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL**

**I. PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o número 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”);

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada nos termos de seu contrato social (“Instituição Custodiante”); e

(3) **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Devedora” e, em conjunto com a Emissora e a Instituição Custodiante, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

Formalizam, neste ato, o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**II. CLÁUSULAS**

**1. DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

“ <b>Agente Fiduciário</b> ”	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b> , acima qualificada.
“ <b>Assembleia Especial de Investidores</b> ”	significa a Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma descrita no Termo de Securitização.



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

<b>“ANBIMA”</b>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“BACEN”</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>“B3”</b>	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.
<b>“Boletim de Subscrição de Debêntures”</b>	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme modelo constante no <b>Anexo V</b> da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Brasil”</b>	significa a República Federativa do Brasil.
<b>“CCI(s)”</b>	significam as 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	significa a conta corrente de nº 72034, na agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	significa o <i>“Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela</i>



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

---

	<p><i>MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta, a Securitizadora e a Emissora.</p>
“ <b>Coordenadores da Oferta</b> ”	significam as instituições intermediárias que irão realizar a distribuição e colocação dos CRI.
“ <b>CRI</b> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, em até duas séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei n.º 14.430.
“ <b>CRI da Primeira Série</b> ”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“ <b>CRI da Segunda Série</b> ”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“ <b>CMN</b> ”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <b>CVM</b> ”	tem o mesmo significado do preâmbulo.
“ <b>Debêntures</b> ”	significam, inicialmente, as 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de, inicialmente R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“ <b>Debenturista</b> ”	significa a <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
“ <b>Debêntures da Primeira Série</b> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 28ª (vigésima oitava) emissão emitidas de forma privada pela Devedora e de titularidade da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.

---



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

<b>“Debêntures da Segunda Série”</b>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 28ª (vigésima oitava) emissão emitidas de forma privada pela Devedora e de titularidade da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários”</b>	significam os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de ambas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”</b>	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”</b>	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Documentos da Operação”</b>	significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> esta Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(vi)</b> o aviso ao mercado da Oferta;





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	<p>(vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o anúncio de início da Oferta; (ix) o anúncio de encerramento da Oferta; (x) as intenções de investimento nos CRI; (xi) os Prospectos da Oferta; e (xii) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.</p>
<b>“Emissão”</b>	<p>significa a 28ª (vigésima oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Devedora.</p>
<b>“Escritura de Emissão de Debêntures”</b>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, celebrado em 25 de setembro de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas.</p>
<b>“Lâmina”</b>	<p>significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	<p>significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p>
<b>“Lei nº 6.385”</b>	<p>significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p>
<b>“Lei n.º 10.931”</b>	<p>significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.</p>
<b>“Lei nº 11.101”</b>	<p>significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.</p>
<b>“Lei n.º 14.430”</b>	<p>significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.</p>



---

<b>“Oferta”</b>	significa oferta pública de distribuição dos CRI no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160, e observada a dispensa concedida pela Superintendência de Securitização e Agronegócio (SSE), nos termos do parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
<b>“Opção de Lote Adicional”</b>	significa, no âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Emissora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados.
<b>“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”</b>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: <b>(i)</b> o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; <b>(ii)</b> a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; <b>(iii)</b> a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e <b>(iv)</b> as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

---



<b>"Prospecto Preliminar"</b>	significa o prospecto da Oferta em sua versão preliminar, conforme definido pelo inciso XX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>"Prospecto Definitivo"</b>	significa o prospecto da Oferta em sua versão definitiva, conforme definido pelo inciso XIX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>"Prospectos"</b>	significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
<b>"Regime Fiduciário"</b>	significa nos termos da Lei n.º 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<b>"Resolução CMN 5.118"</b>	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 60"</b>	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 160"</b>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>"Sistema de Negociação"</b>	significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
<b>"Sistema de Vasos Comunicantes"</b>	significa o sistema de vasos comunicantes, por meio do qual ocorrerá a alocação das Debêntures entre as séries, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures. 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 <i>Bookbuilding</i> dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser



---

alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, a ser formalizado antes da primeira data de integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores

---

**“Termo de Securitização”** significa o *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI serão emitidos.

---

**“Titular(es) das CCI”** significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

---

**“Titular(es) de CRI”** significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

---

## 2. OBJETO

2.1. **Objeto:** Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, e no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.

## 3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. **Valor da Emissão:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures (**“Valor Total da Emissão”**), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

3.2. **Quantidade de Títulos:** A Emissora, neste ato, emite 2 (duas) CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários.

3.3. **Prazo e Data de Vencimento:** Os prazos e as datas de vencimento das CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, estão especificados no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. **Forma e Custódia:** As CCI serão representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, e serão emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.





**3.4.1.** Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa, bem como por: **(i)** custodiar a via eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui sua retirada e quitação.

**3.4.2.** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

**3.4.3.** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, caso as CCI sejam depositadas na B3. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas, caso aplicável, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

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

**3.4.5.** Os documentos comprobatórios referidos na Cláusula 3.4.4 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastream, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

**3.5.** Série e Número: As CCI terão as séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

**3.6.** Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

**3.6.1.** Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**3.6.2.** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

**3.7.** Vencimento Final: As CCI terão os vencimentos finais indicados no **Anexo I**.

**3.8.** Local e Forma de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.9.** Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.10.** Atualização Monetária: Os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série não contarão com atualização monetária. Os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série serão atualizados monetariamente, conforme descrito no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.11.** Demais Características: As demais características das CCI estão previstas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.12.** Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Direitos Creditórios Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.13.** Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda da via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

**3.14.** Compensação e Cobrança: Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o seu pagamento, no prazo acordado, poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

**3.15.** Dívida Líquida e Certa: Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o seu pagamento no prazo acordado poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**3.16. Transferência:** A Emissora, a partir da celebração desta Escritura de Emissão de CCI, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados.

**3.16.1.** A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

**3.16.2.** Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

#### **4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

**4.1. Garantia:** Conforme previsto nas Debêntures, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

#### **5. DESPESAS**

**5.1. Despesas:** Todas as despesas ordinárias e recorrentes referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, à emissão e respectiva transferência das CCI e sua alteração e à emissão dos CRI, incluindo as despesas referentes à cobrança, realização, administração e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários dos prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, conforme listadas na Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, serão de responsabilidade da Devedora e por ela suportadas por meio de recursos próprios.

**5.2. Retenção de Valores:** Nos termos da Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento das despesas *flat*, quais sejam, aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, devidas pela Devedora, será realizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da liquidação financeira dos CRI, a serem retidos na conta centralizadora dos CRI. Ainda, será retido, pela Emissora, dos recursos da liquidação financeira dos CRI, por conta e ordem da Devedora, o valor inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Debêntures e da oferta dos CRI.

**5.3. Reembolso de Despesas:** Eventuais custos suportados pela Emissora ou pelos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da emissão dos CRI deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do envio de comunicação a esta, com a apresentação dos comprovantes dos referidos custos ou descontados dos valores depositados na conta centralizadora dos CRI no caso de superação do prazo anteriormente mencionado.



**5.4. Encargos Moratórios:** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

## **6. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**6.1. Obrigações da Emissora:** Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

**6.2. Declarações da Emissora:** A Emissora ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (i) os Direitos Creditórios Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
- (ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; **(b)** o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(c)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou **(d)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas por ela.

**6.3. Obrigações da Instituição Custodiante:** Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

- (i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emissora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.4.** À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

**6.5.** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1.** Tolerância: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

**7.2.** Nulidade, Invalidez ou Ineficácia: A nulidade, invalidez ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**7.3.** Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

**7.4.** Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.



**7.5. Atuação da Instituição Custodiante:** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, o que permanecerá obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

**7.5.1.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

**7.5.2.** Pelos serviços prestados pela Instituição Custodiante nos termos desta Escritura de Emissão de CCI será devida a seguinte remuneração:

- (a) será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

- (e) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- (f) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.
- (g) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;
- (h) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emitente a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**7.6. Aditamentos:** Nenhum aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI será válido se não for formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

**7.6.1.** As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação das Partes e/ou dos Titulares de CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emissora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: (i) necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; (ii) correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; (iii) atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados no Termo de Securitização, nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (v) alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**7.7. Comunicações:** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

(i) Se para a Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel.: +55 (11) 3071-4475

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

operacoes@truesecurizadora.com.br

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

(iii) Se para a Devedora:

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril

CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura

Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-8730

Fax: +55 (31) 3615-8758

E-mail: ri@mrv.com.br / sandra.moura@mrv.com.br

**7.8. Termos Definidos:** As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da operação.

**7.9. Assinatura Digital:** As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão de CCI, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**7.9.1.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data do presente documento, ainda que





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

## **8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**8.1.** Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**8.2.** Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente.

São Paulo/SP, 25 de setembro de 2024.

*[REstante da página intencionalmente deixado em branco.  
ASSINATURAS NA PÁGINA SEGUINTE]*



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

(Página de Assinaturas 1/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”)

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
 Assinado por: LETICIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
 CPF: 3280984867  
 Data/Hora de Assinatura: 25/09/2024 08:34:58 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
 C: BR  
 Emissor: AC OAB 03  
  
 691721A0F1F04CE...

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
*Rodrigo Bragatto Moura*  
 Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 03542879584  
 CPF: 03542879584  
 Data/Hora de Assinatura: 25/09/2024 10:11:48 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: Presencial  
 C: BR  
 Emissor: AC CertSign RFB GS  
  
 0860D674CF24497...

Nome:  
Cargo:



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

(Página de Assinaturas 2/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”)

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by  
**Matheus Gomes Faria**  
 Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA 05813311789  
 CPF: 05813311789  
 Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 09:13:21 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
 C: BR  
 Emissor: AC ONLINE RFB v5  
  
 295347A0C17A46A.

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
**Walter Pellicchia Neto**  
 Signed By: WALTER PELLECCCHIA NETO 21255116811  
 CPF: 21255116811  
 Signing Time: 25/09/2024 09:26:57 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
 C: BR  
 Issuer: AC ONLINE RFB v5  
  
 2A09953B34541A.

Nome:  
Cargo:



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

(Página de Assinaturas 3/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”)

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by  
*Júlia Maria de Sousa Lima Galvão*  
 Assinado por: JÚLIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO 87853299672  
 CPF: 87853299672  
 Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 00:41:21 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multiple v5  
 C: BR  
 Emissor: AC SOLUTI Multiple v5



Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
*Ricardo Pavao Pinto Rodrigues*  
 Assinado por: RICARDO PAVAO PINTO RODRIGUES 0309619657  
 CPF: 0309619657  
 Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 06:29:28 BRT  
 O: ICP-Brasil, OU: 31171733000112  
 C: BR  
 Emissor: AC LINK RFB v2



Nome:  
Cargo:





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**ANEXO I**  
**CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI**

**I.I. CCI 001**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de outubro de 2024.
--	---

<b>SÉRIE</b>	1ª	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

<b>4. TÍTULO</b>					
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 25 de setembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Primeira Série</u>”).</i></p> <p>Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>					



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE:** a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, no valor de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), mediante cancelamento dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série não colocados.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:**

DIVISÃO	Sociedade Anônima Aberta	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Pos sui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0008-54	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PO SÃO RAFAEL; CEP: 08.392-280	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Branca Águia CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARNAMIRIM; CEP: 59.152-820	PARNAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade Anônima Aberta	ESPLENDO RE	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A. BAIRO FAROLÂNDIA; CEP: 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, Bairro Jardins, CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTAL RESIDENCIE	08.343.492/0020-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS; Bairro JARDIM PATRÍCIA; CEP: 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/0210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURU; CEP: 65.068-503	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/0023-35	RUA REVERENDO CLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FÉ; CEP: 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.492/0054-31	AVENIDA NAPÓLES; Bairro FRAGOSO; CEP: 53.402-568	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center; CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-1270388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCIE	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP: 59.090-568	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP: 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/0013-53	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAÚNAS; CEP: 32.180-015	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das	Manaus/Amazônia	39828	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	ma Aberta			NOVEMBRO, CEP: 69.054-641		Graças, CEP: 69.053-000													
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, Bairro JD MARIA CELINA; CEP: 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro PD INDUSTRIAL; CEP: 87.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7.11.775	4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro PAZ; CEP: 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/0022-54	RUA B. Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINS	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO; CEP: 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MONDE	08.343.492/0200-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP: 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.2/132.018	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	AVENIDA MARIBÁ AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP: 65.065-250	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Área 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	5116	4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/0610-05	RUA PINDAÍ; Bairro PLANALTO; CEP: 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALIZA	08.343.492/0022-54	RUA D; Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H133	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/0023-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP: 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP: 92.200-664	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO O TRÊS BARRAS; CEP: 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0111-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP: 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP: 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2/202.930	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP: 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2 - 208.244	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBI	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.1-21.789	4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM					



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

H003	Sociedade Anônima Aberta	SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	CEP 08.036-370 RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHÁCARA DAS MOÇAS; CEP 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Branca d'Água CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0023-35	AVENIDA KARL IVERS; Bairro JARDIM ITU SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R: 1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/0210-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP 65.068-420	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Área 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/0014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, 770, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSOES	08.343.492/0023-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/0008-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SÃO MATEUS; CEP 03.950-900	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Branca d'Água CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/31.574	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0610-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazônia	R-4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2029.
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de com atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dosCRI, limitado a até 110% (cento e dez inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).
Data de Vencimento Final	11 de outubro de 2029
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer





	<p>séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) ("<u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série</u>"). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("<b>Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série</b>"). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário</p>	<p>A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao</p>



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série</u> "). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (" <b>Oferta de Resgate Antecipado</b> "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE					
Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Sim	Não	100,00000000%





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

**I.II. CCI 002**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de outubro de 2024.
--	---

<b>SÉRIE</b>	2ª	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

<b>4. TÍTULO</b>
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", celebrado em 25 de setembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da Segunda Série").</i>
Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

<b>5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE:</b> a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, no valor de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios
---



Imobiliários da Segunda Série poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), mediante cancelamento dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série não colocados.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:													
DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Posui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0038-94	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PO SÃO RAFAEL; CEP: 08.320-289	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca; CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARNAMIRIM; CEP: 59.152-820	PARNAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim; CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade Anônima Aberta	ESPLENDORE	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A. BAIRO FAROLÂNDIA; CEP: 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins; CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE E RESIDENCIE	08.343.492/0020-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS; Bairro JARDIM PATRÍCIA; CEP: 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras; CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/0210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURUL; CEP: 65.068-503	São Luís - MA	Avenida Mario Andrezza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turul; CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/0023-35	RUA REVERENDO CLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FÉ; CEP: 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti; CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.492/0054-31	AVENIDA NAPÓLES; Bairro FRAGOSO; CEP: 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center; CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12-70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCIE	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP: 59.090-568	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim; CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP: 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras; CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/0013-63	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAUNAS; CEP: 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida João Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado; CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-56	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PO NOVEMBRO; CEP: 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças; CEP: 69.053-000	Manaus/Amazônia	39828	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro MARIA CELINA; CEP: 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá; CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro: PO INDUSTRIAL; CEP: 87.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro: Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7-11.775	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; DA BAIRO PAZ; CEP: 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro: Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/0022-54	RUA B. Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro: Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINS	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO; CEP: 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro: Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MONDE	08.343.492/0200-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP: 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro: Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R2/132.018	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	AVENIDA MARIBÁ AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP: 65.065-250	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote: Área 01, Bairro: Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	5116	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LIRIOS	08.343.492/0610-05	RUA PINDAI; Bairro PLANALTO; CEP: 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro: Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALIZA	08.343.492/0022-54	RUA D; Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro: Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H133	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/0023-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP: 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala: 403 Sala 404, Bairro: Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP: 92.200-664	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala: 403 Sala 404, Bairro: Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO O TRÊS BARRAS; CEP: 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar: 1 Loja: 3, Bairro: Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0111-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP: 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala: 136, Bairro: Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNG A II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro: Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP: 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala: 136, Bairro: Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R2/202.930	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP: 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala: 136, Bairro: Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2 - 208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBÍ; CEP: 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro: Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-1-21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H003	Sociedade Anônima Aberta	SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHACARA DAS MOÇAS; CEP: 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar: 11 e 12, EDF: Business Space Tower, Bairro: Branca , CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0023-35	AVENIDA KARL IVERS; Bairro JARDIM ITU SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/0219-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP 65.968-420	São Luís - MA	Avenida Mario Andrezza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/0014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, 770, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSÕES	08.343.492/0023-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/0008-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SÃO MATEUS; CEP 03.950-000	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/31.5.784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0610-05	RUA EDUARDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazônia	R-4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de outubro de 2031.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente, ou (ii) da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (" <b>Atualização Monetária</b> "), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (" <b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b> "), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.





DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <b>Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série</b> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures (" <u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u> ").
Data de Vencimento Final	14 de outubro de 2031
Amortização Extraordinária	A partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série (" <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série</u> "). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

		<p>Debêntures da Segunda Série (exclusive); <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou <b>(ii)</b> valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
Resgate Facultativo Tributário	Antecipado por Evento	<p>A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate</p>
Resgate Facultativo	Antecipado	<p>A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Segunda Série, sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) ("<u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série</u>"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: <b>(i)</b> Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido <b>(a)</b> da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de</p>



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	<p>Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série (exclusive); <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou <b>(ii)</b> valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
Oferta de Resgate Antecipado	<p>A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“<b>Oferta de Resgate Antecipado</b>”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
Aquisição Facultativa	<p>A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.</p>
Encargos Moratórios	<p>Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de</p>



DocuSign Envelope ID: 57401E7C-CAD0-46A5-A5F4-C78EF6BCA1B0

	inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

**8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE**

Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	12/04/30	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/10/30	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/04/31	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/10/31	Sim	Sim	Não	100,00000000%





DocuSign®

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 57401E7CCAD046A5A5F4C78EF6BCA1B0 Status: Concluído  
Assunto: CRI MRV 2024 - Escritura de Emissão de CCI  
Envelope fonte:  
Documentar páginas: 36 Assinaturas: 6 Remetente do envelope:  
Certificar páginas: 6 Rubrica: 0 Lobo de Rizzo Advogados  
Assinatura guiada: Ativado Rua ARROIO BUTIA 469  
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado São Paulo, SP 05868-880  
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília assinatura.digital@ldr.com.br  
Endereço IP: 191.193.104.58

### Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Lobo de Rizzo Advogados Local: DocuSign  
25/09/2024 00:34:45 assinatura.digital@ldr.com.br

### Eventos do signatário

Junia Maria de Sousa Lima Galvão  
junia@mrv.com.br  
Diretora Executiva  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5  
CPF do signatário: 87853299672

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/09/2024 00:40:51  
ID: f2fca31b-f485-462d-9ccf-6f9cf1b5b8c3

Leticia Aparecida Oliveira Santos  
leticia.santos@opeacapital.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC OAB G3  
CPF do signatário: 32859684867

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/09/2024 08:34:10  
ID: e9b1d499-974b-42a9-a508-3064598b53ce

Matheus Gomes Faria  
mgf@vortex.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5  
CPF do signatário: 05813311769

#### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/09/2024 09:12:56  
ID: 7f4335ff-451d-4cbb-8f53-f35f17517321

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Junia Maria de Sousa Lima Galvão*  
EFCEB7F61C5F4CA...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 163.116.230.117

Assinado por:  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
891721A0F1F04CE...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 191.204.181.98

DocuSigned by:  
*Matheus Gomes Faria*  
295341A0C17A46A...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.12.16.6

### Registro de hora e data

Enviado: 25/09/2024 00:38:29  
Visualizado: 25/09/2024 00:40:51  
Assinado: 25/09/2024 00:41:43

Enviado: 25/09/2024 00:38:30  
Visualizado: 25/09/2024 08:34:10  
Assinado: 25/09/2024 08:35:29

Enviado: 25/09/2024 00:38:31  
Visualizado: 25/09/2024 09:12:56  
Assinado: 25/09/2024 09:13:25



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p><b>RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES</b> ricardo.rodrigues@mrv.com.br CFO</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC LINK RFB v2 CPF do signatário: 03909619657</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/09/2024 06:28:44 ID: 008b9fba-45bd-4cee-a1a5-374b37784308</p>	<p>DocuSigned by: <b>RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES</b> -8352300FBEB41F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.74</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 00:38:30 Visualizado: 25/09/2024 06:28:44 Assinado: 25/09/2024 06:29:38</p>
<p>Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/09/2024 10:11:11 ID: e8175841-ed25-42f3-9aa1-cd61d03022ab</p>	<p>Assinado por: <b>Rodrigo Bragatto Moura</b> -8B60D674CF2497...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 00:38:31 Visualizado: 25/09/2024 10:11:11 Assinado: 25/09/2024 10:11:54</p>
<p>Walter Pellecchia Neto wprn@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5 CPF do signatário: 21255116811</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/09/2024 09:26:33 ID: cdf70960-39d2-40bc-8bab-134cae5db13a</p>	<p>DocuSigned by: <b>Walter Pellecchia Neto</b> -2AD99B39B3451A...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.109</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 09:25:47 Visualizado: 25/09/2024 09:26:33 Assinado: 25/09/2024 09:27:02</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Maria Carolina Martins do Amaral maria.amaral@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 07/06/2023 16:17:01 ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p>	<p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 25/09/2024 00:38:28 Visualizado: 25/09/2024 08:53:21</p>



Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Vitória Serrano vitoria.serrano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 00:38:29 Visualizado: 25/09/2024 01:35:43
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 27/06/2023 19:17:33 ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 00:38:29
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:25:46
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:25:46
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 09:26:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 09:27:02
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 10:11:54
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Junia Maria de Sousa Lima Galvão, Leticia Aparecida Oliveira Santos, Matheus Gomes Faria, RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES, Rodr

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**





Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO VIII - TERMO DE SECURITIZAÇÃO**





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 358ª (TRECENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

# TRUE

## SECURITIZADORA

**TRUE SECURITIZADORA S.A.,**  
CNPJ nº 12.130.744/0001-00  
*como Emissora,*

*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**  
*como Agente Fiduciário,*

lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,**  
*como Devedora.*

**Datado de**  
25 de setembro de 2024





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 358ª (TRECENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A** sociedade por ações com registro de companhia 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, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individualmente, como “**Parte**”).

**CONSIDERANDO QUE:**

- A.** a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**”) celebrou com a Securizadora o “*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, em 25 de setembro de 2024 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual a MRV emitiu debêntures simples, em até duas séries, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da sua 28ª (vigésima oitava) emissão (“**Debêntures**”), as quais serão subscritas, de forma privada, pela Emissora;
- B.** os recursos a serem captados pela MRV serão destinados integral e exclusivamente nos termos da Cláusula 3.7 do presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido);
- C.** a MRV tem por objeto social, entre outras atividades listadas em seu Estatuto Social: **(i)** a administração de bens próprios e de terceiros; **(ii)** a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** a prestação de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



serviços de consultoria imobiliária; (v) a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista;

- D. a Emissora subscreveu a totalidade das Debêntures emitidas pela MRV, tornando-se assim titular dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definidos abaixo), de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- E. a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), tem por objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;
- F. a Securitizadora tem a intenção de vincular os Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries, em classe única, da sua 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão ("**CRI**"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e deste Termo de Securitização.

**RESOLVEM** firmar este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido) representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com a Lei 14.430, com a Resolução CVM 160, com a Resolução da CVM 60 e com as seguintes cláusulas e condições.

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo do Termo de Securitização:

<b>"Agência de Classificação de Risco"</b>	Significa a <b>Standard &amp; Poor's Ratings do Brasil Ltda.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável
--	---



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	<p>pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.</p>
<b>“Agente Fiduciário”</b>	<p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, acima qualificada.</p>
<b>“AHS Development”</b>	<p>A <b>AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC.</b>, sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 46-0844516.</p>
<b>“AHS Residential”</b>	<p>A <b>AHS Residential LLC.</b>, sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 30-0993248.</p>
<b>“ANBIMA”</b>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	<p>Significa o “<i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Anúncio de Início”</b>	<p>Significa o “<i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i>”, a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Assembleia Especial de Investidores”</b>	<p>A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securização.</p>
<b>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</b>	<p>A <b>BLB AUDITORES INDEPENDENTES</b>, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2.121, conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.024-260, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis</p>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



adotadas no Brasil. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.2, item (v) deste Termo de Securitização.

**“Aviso ao Mercado”** O *“Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

**“B3”** A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

**“BACEN”** O Banco Central do Brasil.

**“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, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

**“Boletim de Subscrição das Debêntures”** Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

**“Brasil” ou “País”** Significa a República Federativa do Brasil.

**“Canais de Comunicação da Emissora”** São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no website da Emissora, qual seja o [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br).

**“CETIP21”** O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



“CCI”	Significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais encontram-se descritas no <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização.
“CMN”	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“Código Civil Brasileiro”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para integralização das Debêntures pela Securitizadora, bem como para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição dos CRI, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de nº 72034, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“Controladas Relevantes”	Significa em relação à Emissora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residential LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	<p>da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.</p>
<b>“Coordenador Líder”</b>	<p>Significa a instituição financeira líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.</p>
<b>“Coordenadores”</b>	<p>Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo um deles o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.</p>
<b>“Créditos do Patrimônio Separado”</b>	<p>Significam <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; <b>(ii)</b> a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme abaixo definido); e <b>(iii)</b> as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.</p>
<b>“CRI”</b>	<p>Os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, quando considerados em conjunto.</p>
<b>“CRI da Primeira Série”</b>	<p>Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.</p>
<b>“CRI da Segunda Série”</b>	<p>Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.</p>
<b>“CRI em Circulação”</b>	<p>Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.</p>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão das Debêntures”</b>	15 de outubro de 2024.
<b>“Data de Emissão dos CRI”</b>	15 de outubro de 2024.
<b>“Data de Início da Rentabilidade”</b>	Significa, em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série.
<b>“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série”</b>	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
<b>“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série”</b>	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
<b>“Data de Integralização das Debêntures”</b>	Cada data de integralização das Debêntures pela Emissora.
<b>“Data de Integralização dos CRI”</b>	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures”</b>	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”</b>	11 de outubro de 2029.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”</b>	14 de outubro de 2031.
<b>“Data de Vencimento dos CRI”</b>	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série.
<b>“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”</b>	15 de outubro de 2029.
<b>“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”</b>	15 de outubro de 2031.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<b>“Datas de Amortização dos CRI”</b>	Conforme fluxo de pagamentos constante do <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização.
<b>“Datas de Pagamento dos CRI”</b>	Conforme fluxo de pagamentos constante do <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização.
<b>“Debêntures”</b>	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
<b>“Debêntures da Primeira Série”</b>	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
<b>“Debêntures da Segunda Série”</b>	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 9.580”</b>	O Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização.
<b>“Devedora”</b>	A <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
<b>“Direitos Creditórios Imobiliários”</b>	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”**

conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de ambas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.

**“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”**

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**“Documentos da Operação”**

Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) as intenções de investimento nos CRI; (xi) os Prospectos; e (xii) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

**“EBITDA”**

O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**“Efeito Adverso Relevante”**

A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) afete a capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**“Emissão”**

A presente emissão de CRI, a qual constitui a 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, de classe única, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

**“Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado”**

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

**“Escritura de Emissão de CCI”**

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 25 de setembro de 2024, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

**“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, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”**

Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.

**“Eventos de Vencimento Antecipado”**

Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e o vencimento antecipado não automático das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização.

**“IBGE”**

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**“Instituição Custodiante”**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<b>“Instituições Participantes”</b>	Significa os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
<b>“ISS”</b>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“JUCEMG”</b>	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
<b>“Lâmina”</b>	Significa a <i>“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<b>“Lei 7.689”</b>	Lei n.º 7.689 de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<b>“Lei 8.668”</b>	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
<b>“Lei 9.532”</b>	Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei 14.183”</b>	Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Meios de Divulgação”</b>	Significa, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	<p>feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.</p>
<b>“MRL”</b>	<p>A <b>MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.</b>, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.</p>
<b>“Oferta”</b>	<p>A distribuição pública dos CRI para Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<b>“Participantes Especiais”</b>	<p>As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.</p>
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.</p>
<b>“Período de Reserva”</b>	<p>O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, conforme indicado no Prospecto Preliminar, no qual os Investidores poderão apresentar suas intenções de investimento nos CRI.</p>
<b>“PIS”</b>	<p>A Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<b>“Prazo Máximo de Colocação”</b>	<p>Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.</p>





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



“Preço de Integralização”

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a respectiva data de integralização, nos termos deste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

“PRIME”

A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.

“Prospecto Definitivo”

Significa o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<b>“Prospecto Preliminar”</b>	Significa o <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser disponibilizado aos Investidores após a requerimento do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Aviso ao Mercado.
<b>“Prospectos”</b>	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	Nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<b>“Remuneração das Debêntures”</b>	Em conjunto, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda.
<b>“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”</b>	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Primeira Série ( <b>“Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série”</b> ).
<b>“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”</b>	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitado ao maior entre: <b>(i)</b> 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(ii)</b> a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	<p>dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série</b>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p>
“ <b>Resolução CMN 4.373</b> ”	<p>A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.</p>
“ <b>Resolução CMN 5.118</b> ”	<p>A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.</p>
“ <b>Resolução CVM 17</b> ”	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>
“ <b>Resolução CVM 30</b> ”	<p>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p>
“ <b>Resolução CVM 81</b> ”	<p>A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.</p>
“ <b>Resolução CVM 160</b> ”	<p>A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.</p>
“ <b>Taxa DI</b> ”	<p>Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>).</p>
“ <b>Termo de Adesão</b> ”	<p>Significa cada “<i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, da True</i></p>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- “Termo de Securitização”** ou **“Termo”** *Securizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrados entre os Coordenadores e os Participantes Especiais.*
- “Titulares de CRI”** Os titulares de CRI, a qualquer tempo.
- “URBA”** A **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.
- “Valor Nominal Unitário das Debêntures”** O valor nominal unitário das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
- “Valor Nominal Unitário dos CRI”** O valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

1.2. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista neste Termo de Securitização:

Definição	Cláusula
“ARD da Emissora”	Cláusula 2.2
“Assembleia Especial de Investidores”	Cláusula 14.1
“Amortização Extraordinária das Debêntures”	Cláusula 6.4.3
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.4
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.4.3
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	Cláusula 6.5
“Autoridade”	Cláusula 3.15
“CNPJ”	Preâmbulo
“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”	Cláusula 6.5.1
“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”	Cláusula 6.6
“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”	Cláusula 6.2.4
“Custo a Apropriar”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<b>Definição</b>	<b>Cláusula</b>
“Despesas Flat”	Cláusula 15.2
“Destinação dos Recursos”	Cláusula 3.7
“Dívida Líquida”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)
“Documentos Comprobatórios”	Cláusula 3.13
“Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”	Cláusula 6.6.4(iii)
“Empreendimentos Imobiliários”	Cláusula 3.8
“Encargos Moratórios”	Cláusula 4.1(32)
“Estoques”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Cláusula 11.1
“Evento de Retenção de Tributos”	Cláusula 6.1.2
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Cláusula 7.1
“Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1
“Índices Financeiros da Devedora”	Cláusula 7.1.2 (xv)
“Investimentos Permitidos”	Cláusula 15.1.4
“Investidores”	Cláusula 8.3
“Investidores Institucionais”	Cláusula 8.3
“Investidores Não Institucionais”	Cláusula 8.3
“Investidores Qualificados”	Cláusula 8.3
“Investidores Profissionais”	Cláusula 8.3
“IOF Câmbio”	Cláusula 18.3.1
“IOF Títulos”	Cláusula 18.3.2
“Jornal de Publicação”	Cláusula 2.3
“Legislação Socioambiental”	Cláusula 12.1(x)
“Leis Anticorrupção”	Cláusula 7.1.2 (viii)
“Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.1
“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”	Cláusula 6.6
“Opção de Lote Adicional”	Cláusula 4.1 (9)
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	Cláusula 4.4
“Patrimônio Líquido”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)
“Parte” e “Partes”	Preâmbulo
“Período de Capitalização”	Cláusula 5.5.2
“Plano de Distribuição”	Cláusula 8.2
“Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.4.1
“Prêmio de Resgate das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.2.1
“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.4(iii)
“Prazo de Reenquadramento”	Cláusula 7.1.2 (xv) (2)
“Procedimento de Bookbuilding”	Cláusula 8.4
“Público-Alvo”	Cláusula 8.3
“RCA da Devedora”	Cláusula 2.3
“Recebíveis”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)
“Reestruturação”	Cláusula 15.2(i)(ix)(e)
“Receita a Apropriar”	Cláusula 7.1.2 (xv) (5)
“Relatório de Verificação”	Cláusula 3.13
“Remuneração”	Cláusula 5.5.4



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Definição	Cláusula
“Remuneração dos CRI da Primeira Série”	Cláusula 5.5.1
“Remuneração dos CRI da Segunda Série”	Cláusula 5.5.4
“Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário”	Cláusula 6.1
“Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI”	Cláusula 6.3
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures”	Cláusula 7.1
“Sistema de Vasos Comunicantes”	Cláusula 4.1(6)
“Taxa Substitutiva DI”	Cláusula 5.5.2
“Taxa Substitutiva IPCA”	Cláusula 5.4
“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.3
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1.1
“Valor Total da Emissão”	Cláusula 4.1(5)

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA AUTORIZAÇÃO

**2.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários.** A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) emissão, de Classe Única, em até 2 (duas) séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI e vinculados ao presente Termo de Securitização estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

**2.2. Aprovação Societária da Emissora.** A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a Ata de Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite (“**ARD da Emissora**”).

**2.3. Aprovação Societária da Devedora.** A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 24 de setembro de 2024 (“**RCA da Devedora**”), cuja ata será: **(a)** arquivada na JUCEMG; e **(b)** publicada no jornal “Jornal



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Diário do Comércio” (“**Jornal de Publicação**”), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, I, e 289, I, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.3.1.** A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, estar 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 o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

**2.4.** Segregação dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários são segregados do patrimônio geral da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9.1 abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**2.5.** Manutenção no Patrimônio Separado. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

**3.1.** Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor total de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, mediante cancelamento da parcela dos Direitos Creditórios Imobiliários não colocados, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

**3.1.1.** O presente Termo de Securitização será aditado, bem como os demais Documentos da Oferta que se façam necessários, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*,



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



dispensando-se, para tanto, a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

**3.2.** As CCI representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**3.3.** Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

**3.4.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento referente ao valor de aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.

**3.5.** Forma de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.6.** Condições Precedentes. A Emissora estabelece que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o pagamento do valor da integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive). As limitações de horário previstas acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX.

**3.7.** Destinação de Recursos. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Destinação dos Recursos**").

**3.8.** Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo III ao presente Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**").

**3.9.** Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



das controladas da Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Devedora; (iii) mútuos para as controladas da Devedora; (iv) emissão de debêntures pelas controladas da Devedora; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

**3.10.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.11.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.10 acima, para que sejam também objeto de destinação dos recursos das Debêntures, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

**3.12.** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.11 acima, (i) deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia especial ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.11 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia especial deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (ii) referido aditamento deverá também alterar a Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

**3.13.** Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, será necessária a comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.7 acima, devendo a



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo X** ao presente Termo de Securitização (“**Relatório de Verificação**”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais mencionadas no Relatório de Verificação (“**Documentos Comprobatórios**”). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 15 de abril de 2025; e **(b)** de cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

**3.14.** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 3.13 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.13 acima e nesta Cláusula 3.14, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**3.15.** Para fins deste Termo de Securitização, por “**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“**Pessoa**”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

**3.16.** Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI.

**3.17.** A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

**3.18.** Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 3.13 acima para comprovação e verificação da destinação dos recursos das Debêntures, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

**3.19.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação dos recursos das Debêntures e seu status, nos termos desta Cláusula.

**3.20.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.20.

**3.21.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação dos recursos das Debêntures aqui estabelecida, não cabendo sigilo com relação a Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**3.22.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá enviar os seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e a documentação necessária, a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

**3.23.** Adicionalmente, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

**4.1.** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. <u>Quantidade de Patrimônios Separados:</u> A Emissão contará com um único Patrimônio Separado para ambas as séries.
2. <u>Emissão:</u> 358ª (trecentésima quinquagésima oitava).
3. <u>Classe:</u> Os CRI serão emitidos em classe única.
4. <u>Valor Nominal Unitário dos CRI:</u> R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
5. <u>Valor Total da Emissão:</u> O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões) (" <b>Valor Total da Emissão</b> "), conforme o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
6. <u>Séries:</u> A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, quais sejam, a 1ª (primeira) série e a 2ª (segunda) série. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida (" <b>Sistema de Vasos Comunicantes</b> "). 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





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

7. Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, a serem alocados como CRI da Primeira Série e como CRI da Segunda Série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de CRI originalmente emitida poderá ser aumentada caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

8. Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta, não será admitida a colocação parcial dos CRI.

9. Opção de Lote Adicional: No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

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

11. Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, (i) o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029; e (ii) o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031.

12. Atualização Monetária: Os CRI da Primeira Série não contarão com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, conforme disposto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- 13. Remuneração dos CRI da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a Remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme disposta na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Securitização.
- 14. Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme disposta na Cláusula 5.5.4 deste Termo de Securitização.
- 15. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Primeira Série:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização.
- 16. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Segunda Série:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira em 15 de outubro de 2030 e a última na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização.
- 17. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série:** A Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente, conforme cronograma descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.
- 18. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga semestralmente, conforme cronograma descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de abril de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série.
- 19. 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. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores e em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que não



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<p>haverá alteração dos custos totais (custo <i>all-in</i>) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>20. <u>Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário:</u></b> O Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.</p>
<p><b>21. <u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures:</u></b> O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.</p>
<p><b>22. <u>Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures:</u></b> O Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme abaixo definido) será realizado nos termos e condições descritos na Cláusula 7 abaixo.</p>
<p><b>23. <u>Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures:</u></b> A Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures será realizada nos termos da Cláusula 6.5 abaixo.</p>
<p><b>24. <u>Oferta de Resgate Antecipado:</u></b> A Oferta de Resgate Antecipado será realizada nos termos da Cláusula 6.6 abaixo.</p>
<p><b>25. <u>Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI:</u></b> Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.</p>
<p><b>26. <u>Regime de Colocação:</u></b> Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea "b", e do artigo 27, da Resolução CVM 160, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional) ("<b>Garantia Firme</b>").</p>
<p><b>27. <u>Locais e Método de Pagamento:</u></b> 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 de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos 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 dos CRI na sede da Emissora.</p>
<p><b>28. <u>Prorrogação dos Prazos.</u></b> Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, visto que já é um Dia Útil.</p>
<p><b>29. <u>Regime Fiduciário:</u></b> Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII,</p>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<p>do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Nesse sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários: <b>(a)</b> constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; <b>(b)</b> permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; <b>(c)</b> destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; <b>(d)</b> estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; <b>(e)</b> não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e <b>(f)</b> somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.</p>
<p><b>30. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</b> B3.</p>
<p><b>31. Data de Emissão dos CRI:</b> 15 de outubro de 2024.</p>
<p><b>32. Encargos Moratórios:</b> Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “<b>Encargos Moratórios</b>”).</p>
<p><b>33. Pagamentos:</b> Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.</p>
<p><b>34. Repactuação Programada:</b> Não haverá repactuação programada dos CRI.</p>
<p><b>35. Local de Emissão:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</p>
<p><b>36. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</b> Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.</p>
<p><b>37. Classificação de risco:</b> Foi contratada, às exclusivas expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para atribuir <i>rating</i> aos CRI até a data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo certo que o <i>rating</i> atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, não podendo ser interrompido na vigência dos CRI, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site <a href="http://www.trusecuritizadora.com.br">www.trusecuritizadora.com.br</a>. Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco ou a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá substituir a Agência de Classificação de Risco, sem a necessidade de aprovação da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que a agência de classificação de risco substituída seja a Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ou a Fitch Ratings, nos termos da Cláusula 4.8.2 deste Termo de Securitização.</p>





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<p><b>38. Classificação ANBIMA dos CRI:</b> (a) <u>Categoria:</u> Residencial; (b) <u>Concentração:</u> Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) <u>Tipo de Segmento:</u> Apartamentos ou Casas; e (d) <u>Tipo de Contrato com Lastro:</u> Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. <b>Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</b></p>
<p><b>39. Garantias:</b> Exceto pelo Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.</p>
<p><b>40. Subordinação:</b> Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries.</p>
<p><b>41. Riscos:</b> Conforme descritos nos Prospectos.</p>
<p><b>42. Código ISIN:</b> Aos CRI foram atribuídos os seguintes Códigos ISIN: “BRAPCSCRIQH1” para os CRI da Primeira Série e “BRAPCSCRIQI9” para os CRI da Segunda Série.</p>
<p><b>43. Imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários:</b> Os Empreendimentos Imobiliários listados no <b>Anexo III</b> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>44. Vantagens e Restrições dos CRI:</b> Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. Inclusive, a cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Investidores.</p>

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

**4.2.1.** Tendo em vista a dispensa prevista no parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

**4.3. Depósito dos Direitos Creditórios Imobiliários.** Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, que conta com a instituição de Regime Fiduciário, de modo que a Emissora não utilizará a faculdade prevista no § 1º do artigo 37 da Resolução CVM 60.

**4.4. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**”):



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição.
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período; e
- (vi) amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**4.5. Banco Liquidante.** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, observada a Cláusula 15 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

**4.6. Escriturador.** O Escriturador é responsável pela escrituração dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

**4.7. Custodiante.** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

**4.8. Classificação de Risco dos CRI.** A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, o qual será atualizado trimestralmente durante a vigência dos CRI, nos termos do parágrafo 11, artigo 33, da Resolução CVM 60. A Securitizadora encaminhará ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, bem como dará a ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima, mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website* ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)).



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**4.8.1.** Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco ou a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá substituir a Agência de Classificação de Risco, sem a necessidade de aprovação da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que a agência de classificação de risco substituta seja a Moody's América Latina Ltda. ou a Fitch Ratings.

**4.8.2.** Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de **"Agência de Classificação de Risco"**, para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização.

**4.9.** Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado será responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

**5.1.** Atualização Monetária.

**5.2.** O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não contarão com atualização monetária.

**5.3.** O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente subsequente; ou **(ii)** a data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integralização dos CRI da Segunda Série, conforme o caso ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série**"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = Vne \times C$$

onde:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

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

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

onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n.

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

**Nik** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

**Nik-1** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro.

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o "dut" será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. os fatores resultantes da expressão:  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{360}{365}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- v. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- 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;
- vii. caso até a Data de Aniversário, o NIK não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIK na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = Nik-1 \times (1+Projeção)$$

onde:

**Nikp** = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

**Nik-1** = conforme definido acima; e

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

- viii. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
- ix. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

**5.4. Indisponibilidade do IPCA.** Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável aos CRI da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 5.1 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Titulares de CRI da Segunda Série, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva IPCA**”).

**5.4.1.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária dos CRI da Segunda Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Segunda Série, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da Segunda Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

**5.4.2.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Segunda Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da Segunda Série, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI da Segunda Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

**5.4.3.** Os CRI da Segunda Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.4 acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

**5.4.4.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 5.4 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia especial não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária dos CRI da Segunda Série.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



## 5.5. Remuneração.

**5.5.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série.** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“**Taxa Teto dos CRI da Primeira Série**” e “**Remuneração dos CRI da Primeira Série**”, respectivamente).

**5.5.1.1.** A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator DI** = produtório das Taxas DI<sub>k</sub> com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left( 1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n<sub>DI</sub>, sendo “k” um número inteiro;

**n<sub>DI</sub>** = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

**p** = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto dos CRI da Primeira Série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

**Observações:**

- (i) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k \times p/100)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI<sub>k</sub>, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias decorridos entre o dia 13 (treze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis; e
- (v) Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “**Período de Capitalização da Primeira Série**”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Primeira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



da Primeira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série ou a data do resgate dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.

**5.5.2. Indisponibilidade da Taxa DI.** Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração dos CRI da Primeira Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Titulares de CRI da Primeira Série, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série ou dos CRI, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série para que se delibere, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos neste Termo de Securitização) ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

**5.5.3.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da Primeira Série pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série prevista acima, da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

**5.5.3.1.** Os CRI da Primeira Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.5.2 acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**5.5.3.2.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série de que trata a Cláusula 5.5.2 acima e não haja disposição



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias especiais não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série.

**5.5.4. Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto dos CRI da Segunda Série**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI da Segunda Série**” e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série, “**Remuneração**”). A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário dos juros remuneratórios dos CRI da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “**Período de Capitalização da Segunda Série**”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Segunda Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série ou a data do resgate dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

**5.6.** Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em cada Data de Pagamento dos CRI indicada nos fluxos de pagamentos constantes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**5.7.** Amortização do Valor Nominal Unitário.

**5.7.1.** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

**5.7.2.** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida em 15 de outubro de 2030, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, e de acordo com a fórmula abaixo:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



#### **Aai = Vna x Tai**

**Aai** = parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização dos CRI da Segunda Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Tai** = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização dos CRI da Segunda Série indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

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

**5.8.1.** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula 17 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

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

**5.8.2.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, desde que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI sejam recebidos pela Emissora até às 10 (dez) horas do Dia Útil imediatamente anterior.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**5.8.3.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.1(32) deste Termo de Securitização à Parte que acarretou o descumprimento dos prazos.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO**

**6.1.** Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“**Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário**”).

**6.1.1.** No caso de Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e dos documentos relacionados aos CRI.

**6.1.2.** Para fins deste Termo de Securitização, “**Evento de Retenção de Tributos**” significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

**6.1.3.** A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**6.1.4.** Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

**6.2.** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**6.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a data de pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série; e **(b)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.2 abaixo ("**Prêmio de Resgate das Debêntures da Primeira Série**"). Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma data de pagamento das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (b) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento.

**6.2.2.** O Prêmio de Resgate das Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série}/100)^{\text{Prazo Remanescente}/252} - 1] * \text{PUDebênture}$$

**Sendo que:**

Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série = 0,40 (quarenta centésimos);



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

PUDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

**6.2.3.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série:

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVVPk} \times C \right) \right]$$

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

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 5.3 acima;

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

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

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

$$FVPk = [(1 + TESOUROI PCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

**TESOUROI PCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

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

**6.2.5.** A Emissora utilizará os valores recebidos nos termos da Cláusula 6.2.2 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido) vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate.

**6.2.6.** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme prevista nas Cláusulas 6.2.1 e 6.2.3 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Emissora.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**6.2.7.** As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora.

**6.3.** Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva Série, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

**6.3.1.** Os valores recebidos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

**6.3.2.** O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

**6.3.3.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser cancelados pela Emissora.

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

**6.4.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e **(b)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Cláusula 6.4.2 abaixo ("**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série**"). Caso a data de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma data de amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma data de pagamento das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (b) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento.

**6.4.2.** O Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Puprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série}/100)^{\text{Prazo Remanescente}/252} - 1] * \text{PUDebênture}$$

**Sendo que:**

Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

PUDebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (observado que, caso a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da Primeira Série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento).

**6.4.3.** A partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**” e, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária das Debêntures**”).

**6.4.3.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** valor presente na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série (“**Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série**” e, quando em conjunto com Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série, “**Prêmio de Amortização das Debêntures**”):

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \times PVNa \right]$$

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

**PVNa** = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

**VNEk** = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série;

**C** = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e calculado conforme definido na Cláusula 5.3 acima;

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

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



$$FVPk = [(1 + TESOUROI PCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

**TESOUROI PCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série; e

**nk** = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

**6.4.4.** A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e data de pagamento; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(c)** o local da sua realização; **(d)** procedimento de Amortização Extraordinária das Debêntures; e **(e)** qualquer outra informação relevante à Emissora.

**6.4.5.** A realização da Amortização Extraordinária da Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

**6.5.** Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

**6.5.1.** Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo ou comunicação individual aos Titulares dos CRI, e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Amortização Extraordinária Obrigatória (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o valor a ser pago aos Titulares de CRI por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável, ao Prêmio de Amortização das Debêntures; e **(iii)**





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

**6.5.2.** A data Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária das Debêntures, conforme o caso.

**6.5.3.** A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI da série objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

**6.6.** Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**”).

**6.6.4.** A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante divulgação no *website* da Securitizadora (<https://truesecuritizadora.com.br/>), bem como deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, nos termos da Cláusula 6.6.5 abaixo, do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado;
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de **Anexo IV** a este Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de envio ou publicação, conforme o caso, do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**” e “**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**”, respectivamente); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**6.6.5.** A partir da publicação do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

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

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

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

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

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

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PELO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES**

**7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures:** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (“**Eventos de Vencimento Antecipado**” e “**Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures**”).

**7.1.1. Vencimento Antecipado Automático:** Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens serão consideradas hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Devedora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

- (iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora;
- (vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 14.14.3





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



abaixo, exceto: **(a)** por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou **(b)** se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (“**URBA**”), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (“**MRL**”), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (“**PRIME**”), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (“**AHS Development**”), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (“**AHS Residential**”), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora (em conjunto, “**Reorganizações Permitidas**”);

- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora.

**7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático:** Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens será considerada uma hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora;
- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva construção de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: **(i)** foi sustado e/ou cancelado; **(ii)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(iii)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (d) caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se a Escritura de Emissão for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;
- (xii)
- (xiii) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: (a) Reorganizações Permitidas; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xvi) desta Cláusula 7.1.2 No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiv) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xv) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“Índices Financeiros”), observadas as seguintes regras:
  - (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no caso, a primeira verificação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;
  - (2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes;





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no prazo de reenquadramento (“**Prazo de Reenquadramento**”), tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Securizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) da Escritura de Emissão; e

(5) a Securizadora poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

**Estoques:** corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora; e

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

- (xvi) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Devedora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xvii) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo certo que não caracterizarão descumprimento, (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- e



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

**7.2.** A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.1 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.2 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

**7.2.1.** A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser convocada com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

**7.2.2.** A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 7.2 acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.

**7.2.3.** Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, não haverá Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

**7.3.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 7.2 acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures.

**7.4.** Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e, para o caso dos CRI da Segunda Série, Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

**7.5.** Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

**7.6.** Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

**8.1.** Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, e observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, destinada aos Investidores, com a intermediação dos Coordenadores da Oferta, sob o regime de garantia firme de colocação para Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), observados os termos e condições descritos no Contrato de Distribuição.

**8.2.** Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores da Oferta conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, podendo contar com a participação de Participantes Especiais (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição de CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**8.3. Público-Alvo.** O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por:

(i) **“Investidores Institucionais”**, cuja definição engloba os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ou que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (**“Investidores Profissionais”**, **“Investidores Qualificados”** e **“Resolução CVM 30”**, respectivamente), respectivamente, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e

(ii) **“Investidores Não Institucionais”** (e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, **“Investidores”** ou **“Público-Alvo”**), cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições estabelecidos no Prospecto e nos demais Documentos da Operação.

**8.4. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento.** Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) o número de séries da classe única de emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (**“Procedimento de Bookbuilding”**).

**8.5. Período de Distribuição.** A distribuição pública dos CRI junto ao Público Alvo para a efetiva liquidação somente terá início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i)



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), exceto as que expressamente forem renunciadas pelos Coordenadores da Oferta, conforme termos e condições previstos no Contrato de Distribuição; (ii) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (iii) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**8.5.1.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição.

**8.5.2.** O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

**8.5.3.** A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

**8.5.4.** A transferência, à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 17:00 (dezesete) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 17:00 (dezesete) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

**8.6.** Distribuição Parcial. Não será admitida a colocação parcial dos CRI.

**8.7.** Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



## **9. CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1. Instituição do Regime Fiduciário.** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

**9.1.1.** O Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado pela Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

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

**9.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores.** Na forma da Lei 14.430, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

**9.4. Obrigações do Patrimônio Separado.** As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.5. Garantias do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

**9.9.** Destituição e substituição da Securizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

**9.10.** O cancelamento de registro da companhia securizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

**9.11.** Na hipótese prevista no inciso (i), da Cláusula 9.9, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.

**9.12.** Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.1, incisos (ii), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

**9.13.** A securizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.14.** A substituição da Securizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



## 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**10.1.** A Emissora **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários não serão parte do Patrimônio Separado e serão percebidos pela Emissora; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado.

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

**10.2.1.** A Emissora declara, para fins do disposto nos Artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, que:

- (i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

**10.3.** Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

**10.3.1.** Os documentos comprobatórios referidos na Cláusula 10.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

**10.4.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

**10.4.1.** Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto no item “ii” da Cláusula 10.1 acima.

## **11. CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco)



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado.

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

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

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

**11.3.** Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

**11.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e **(d)** transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

## 12. CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**12.1.** A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e da Conta Centralizadora;
- (v) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e não foi formalmente notificada sobre investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) conhece e cumpre com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e **(vi)** condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Leis Anticorrupção;

- (x)** conhece e cumpre com todas as disposições da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, 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, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo e de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**"), bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, **(b)** incentivo à prostituição, ou **(c)** crime contra o meio ambiente;
- (xi)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
- (xii)** a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam os contratos que a Emissora faz parte, o estatuto social da Emissora, ou qualquer lei, decreto e regulamento a que a Emissora esteja sujeita, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora, criação de qualquer ônus, ou rescisão de qualquer desses contratos;
- (xiii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco se encontra em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xiv)** está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei; e



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

**12.2.** A Emissora administrará o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil.

**12.3.** A Securitizadora deverá disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.truesecuritizadora.com.br](http://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, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430.

**12.4.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

**12.5.** A Emissora submeterá, nos termos do artigo 35, § 2º, item “b” da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado.

**12.6.** A Emissora cooperará com o Agente Fiduciário e fornecerá os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização.

**12.7.** A Emissora manterá atualizado seu registro na CVM.

**12.8.** A Emissora não praticará qualquer ato em desacordo com seu estatuto social.

**12.9.** A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos.

**12.10.** A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**12.11.** A Emissora pagará eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, conforme aplicável, desde que a Emissora seja responsável.

**12.12.** A Emissora cumprirá as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios.

**12.13.** A Emissora calculará, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, bem como suas Remunerações.

**12.14.** A Emissora cumprirá com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica.

**12.15.** A Emissora exercerá suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores.

**12.16.** A Emissora evitará práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores.

**12.17.** A Emissora cumprirá fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos instrumentos de Emissão dos títulos de securitização.

**12.18.** A Emissora envidará os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões.

**12.19.** A Emissora informará à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

**12.20.** A Emissora envidará os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

**12.21.** A Emissora fiscalizará os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, desde que haja indícios de descumprimento ou inadimplência referente ao trabalho prestado.

**12.22.** A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**12.23.** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**12.24.** Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

**12.25.** Nos termos do artigo 17 da Resolução CVM 60, a Emissora deverá:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, os Documentos da Operação, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;
- (ix) em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, verificar se o montante a eles atribuídos representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal; e
- (x) zelar para que os Direitos Creditórios Imobiliários sejam identificados, atendam aos critérios previstos para a Destinação de Recursos e sejam adquiridos pela Emissora até a Data de Integralização dos CRI.

**12.26.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; **(b)** os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; **(c)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(d)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de descumprimento exclusivamente dela; **(iii)** manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: **(a)** registrados em entidade registradora; **(b)** custodiados na Instituição Custodiante; **(iv)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(v)** convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(vi)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de Emissão; e **(viii)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;
- (ii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo o Agente Fiduciário, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
- (iii) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização,



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Direitos Creditórios Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização; e

- (iv)** disponibilizar os relatórios encaminhados pela Agência de Classificação de Riscos no seu *website*.

**12.26.1.** Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60: **(i)** não se aplica aos Patrimônios Separados a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria; **(ii)** na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante aprovação em sede da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova série de títulos de securitização da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que nos termos previstos na Resolução CVM 60; **(iii)** na hipótese do item 12.26.1 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, se constituído, e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a Remuneração dos Investidores; e **(iv)** o Termo de Securitização deve ser adotado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados, nos termos do item (ii) desta Cláusula.

**12.26.2.** Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, é vedado à Emissora:

- (i)** adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
  - (a)** os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados;
  - (b)** os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora;
  - (c)** as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (d)** houver a prática de *warehousing*;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

**12.26.3.** Nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160, a Emissora obriga-se a:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e

(vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item “iv” desta Cláusula.

### 13. CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

**13.1. Nomeação do Agente Fiduciário.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**13.2. Declarações do Agente Fiduciário.** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) que é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (b) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo de Securitização 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;
- (c) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (d) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (e) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (f) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização;
- (h) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



consistência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

- (i) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (l) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;
- (m) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, no momento da assinatura do presente Termo de Securitização, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;
- (n) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização; e
- (o) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

**13.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

**13.4.** São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

**13.5.1.** A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**13.5.2.** Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**13.6.** Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 13.5.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

**13.7.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**13.8.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**13.9.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

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

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

#### **14. CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**14.1.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 14 (“**Assembleia Especial de Investidores**”). A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI, ou separadamente, referente aos CRI da Primeira Série e aos CRI Segunda Série, conforme o caso.

**14.1.1.** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e/ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

**14.1.3.** Nos termos da Cláusula 14.1 acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: **(i)** despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** alterações nas características dos CRI, **(vii)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado, entre outros. Por outro lado, são exemplos de matérias em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries as alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(i)** as formas de atualização monetária e de Remuneração dos CRI e, por consequência das Debêntures, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI e, por consequência, das Debêntures; e **(iii)** demais assuntos específicos a cada uma das séries.

**14.1.4.** Caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada com as séries em conjunto, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em conjunto. Por outro lado, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada separadamente, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em separado.

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

**14.3.** Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial de Investidores, realizada em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, far-se-á mediante



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



publicação de edital, que deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. Ademais, o edital de convocação para realização de Assembleia Especial de Investidores será publicado por meio do sistema de envio de “Informações Periódicas e Eventuais – IPE” da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, ficando dispensado para este caso a divulgação em jornal.

**14.4.** Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

**14.5.** Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

**14.6.1.** A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.6 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os (i) 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou (ii) 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, cujo quórum de instalação deve corresponder ao quórum estabelecido na Cláusula 14.14 deste Termo, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**14.6.2.** Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

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

**14.8.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM 60.

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

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

**14.11.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

**14.14.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

**14.14.2. Quórum para Deliberações relativas à Insuficiência de Ativos do Patrimônio Separado.** Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

**14.14.3. Quórum Qualificado:** Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.14 acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures e dos CRI) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures e datas de pagamento; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado.

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

**14.15.** As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

**14.16.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**14.17.** As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; **(ii)** correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; **(iii)** atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados neste Termo de Securitização; e/ou **(v)** alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

**14.17.1.** As alterações referidas na Cláusula 14.17 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**14.18.** As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Fundos.NET, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

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

**14.18.1.1.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor, nos termos do § 1º, do artigo 29 da Resolução CVM 60.

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

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



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



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

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

**14.21.1.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.21 acima quando: **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia especial em que se dará a permissão de voto.

## **15. CLÁUSULA QUINZE – FUNDO DE DESPESAS E DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**15.1. Fundo de Despesas.** Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas na Conta Centralizadora para o pagamento de despesas recorrentes pela Devedora no âmbito da operação de securitização (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**” e “**Fundo de Despesas**”, respectivamente). As Despesas *Flat* (conforme abaixo definido), deverão ser descontados pela Devedora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

**15.1.1.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

**15.1.2.** A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 15.1.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**15.1.3.** Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

**15.1.4.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 10.1 acima.

**15.1.5.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

**15.2.** Despesas. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização (“**Despesas Flat**”), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

- (i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
  - (b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (c) pela verificação dos Índices Financeiros, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;
  - (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
  - (e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido 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.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) será devido o pagamento único R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
  - (b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
  - (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
  - (e) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:
- (a) (i) parcela única pela implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
  - (b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas especial e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia especial; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia especial; e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia especial. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (c) a primeira parcela de honorários e a parcela única serão devidas ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
- (d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;
- (e) os valores devidos no âmbito das alíneas acima serão reajustados 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 primeira data de pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;
- (f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (g) 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*;
- (h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- (i) 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, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos 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 dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;
  - (k) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
  - (l) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
  - (m) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário; e
  - (n) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- (iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:
- (a) a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais), para a primeira série e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para cada série adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

- (v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
  - (d) (o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
  - (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;
  - (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
  - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.490,00 (um mil, quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R\$2.979,00 (dois mil, novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (g) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinada à varejo e público geral correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 14.915,00 (quatorze mil, novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$ 104.415,00 (cento e quatro mil, quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
- (h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
  - (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
  - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
  - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais adiamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação:
  - (a) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) 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, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora; A Devedora deverá arcar, inclusive, com todos os custos decorrentes das formalizações e constituições dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido em comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
  - (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
  - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
  - (e) 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 ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (iii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (x) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
  - (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
  - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
  - (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;
  - (f) todas as despesas incorridas pela Securizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
  - (g) eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;
  - (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
  - (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
  - (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

**15.2.1.** Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as remunerações e despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**15.2.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão de inteira responsabilidade da Devedora.

**15.2.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**15.2.4.** A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**15.2.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Emissora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**15.2.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Emissora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**15.2.7.** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**15.3.** Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

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

**15.5.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s)



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**15.6.** O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

**15.7.** Ainda, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora, por si e por suas Afiliadas, obrigou-se a indenizar e a isentar a Emissora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures serem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

**15.8.** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



total pago ou devido pela Emissora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Emissora 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.

**15.8.1.** Para fins desta Cláusula, “**Afilizadas**” significa, em relação à Devedora, suas controladas e sociedades sob controle comum da Devedora.

**15.9.** A obrigação de indenização prevista na Cláusula 15.7 acima e na Escritura de Emissão de Debêntures abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Emissora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

## **16. CLÁUSULA DEZESEIS – DAS GARANTIAS**

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

## **17. CLÁUSULA DEZOETE – PUBLICIDADE**

**17.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet ([www.truesecurizadora.com.br](http://www.truesecurizadora.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, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

## **18. CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros*





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



*tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

#### **18.1. Imposto sobre a Renda (IR):**

**18.1.1.** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento até a data de resgate.

**18.1.2.** Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

#### Pessoas Jurídicas

**18.1.3.** O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, retido de investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

**18.1.4.** O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas não-financeiras, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

**18.1.5.** Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 (e artigo 70, II, da IN 1.585) e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

#### Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71, I, da IN 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

**18.1.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), conforme acima indicado e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela Medida Provisória n.º 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei 14.183).

**18.1.7.** As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).

#### Pessoas Físicas

**18.1.8.** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585).

*Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

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

**18.1.10.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida (“**JTF**”), conforme artigo 85, §4º, IN 1.585.

**18.1.11.** Há, ainda, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373 – “**Investidor 4.373**”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249.

**18.1.12.** São entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete 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. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

**18.1.13.** Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados jurisdições com tributação favorecida os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) (independentemente do cumprimento de qualquer condição). Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

**18.2. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

**18.2.1.** O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**18.2.2.** O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

**18.2.3.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

**18.2.4.** Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

**18.2.5.** Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

**18.2.6.** Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

**18.2.7.** Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

**18.2.8.** A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

**18.2.9.** O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



alterar significativamente as regras de tributação acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

### 18.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

*Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF Câmbio"):*

**18.3.1.** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

**18.3.2.** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## 19. CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO

**19.1.** O Termo de Securitização será entregue para custódia à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, conforme declaração constante no **Anexo VI** e será registrado na B3 pela Emissora nos termos do art. 26, §1º da Lei 14.430, sendo instituído o regime fiduciário aos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

## 20. CLÁUSULA VINTE – NOTIFICAÇÕES

**20.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo e formalizadas por escrito, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(i) Se para a Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel.: +55 (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecurizadora.com.br / operacoes@truesecurizadora.com.br /  
juridico@truesecurizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

**21. CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**21.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**21.3.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**21.3.1.** Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.17 acima.

**21.4.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**21.5.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.

**21.6.** As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

## **22. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**22.1.** Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.

**22.2.** As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

## **23. CLÁUSULA VINTE E TRÊS – ASSINATURA DIGITAL**

**23.1.** As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (“**Lei da Liberdade Econômica**”), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**23.2.** Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

*[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.  
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) Emissão, de Classe Única, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
Assinado por: LETICIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
CPF: 32859684867  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 08:30:05 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
ICP Brasil  
691721A0F1F04CE

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by  
*Rodrigo Bragatto Moura*  
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA/03542879584  
CPF: 03542879584  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 10:10:38 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Presencial  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
ICP Brasil  
6B60D674CF24497

Nome:  
Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by  
*Matheus Gomes Faria*  
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA/05813311769  
CPF: 05813311769  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 09:08:48 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC ONLINE RFB v5  
ICP Brasil  
295347A0C17A46A...

Nome:  
Cargo:  
CPF:

DocuSigned by  
*Walter Pellecchia Neto*  
Signed By: WALTER PELLECCCHIA NETO/21255116811  
CPF: 21255116811  
Signing Time: 25/09/2024 09:22:34 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC ONLINE RFB v5  
ICP Brasil  
2AD99B39B34541A...



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO I**  
**CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI**

**I.I. CCI 001**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de outubro de 2024.
--	---

<b>SÉRIE</b>	1ª	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

<b>4. TÍTULO</b>					
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 25 de setembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Primeira Série</u>”).</i></p> <p>Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>					



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE:** a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, no valor de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), mediante cancelamento dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série não colocados.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:**

DIVISÃO	Sociedade Anônima Aberta	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Posui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0008-04	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PO SÃO RAFAEL; CEP 08.320-280	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1425, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca - CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARNAMIRIM; CEP 59.152-820	PARNAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastão Maranh de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade Anônima Aberta	ESPLENDO RE	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A; Bairro FAROLÂNDIA; CEP 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins, CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R-15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCIE	08.343.492/0020-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS; Bairro JARDIM PATRICIA; CEP 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/0210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURU; CEP 65.068-503	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Área 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/0023-35	RUA REVERENDO OLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FÉ; CEP 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.492/0054-31	AVENIDA NÁPOLES; Bairro FRAGOSO; CEP 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center, CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12-70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCIE	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP 59.090-568	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Maranh de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/0013-63	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAUNAS; CEP 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-179049	3º	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PO 10 NOVEMBRO; CEP 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	39828		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro MARIA CELINA; CEP 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414		2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro PQ INDUSTRIAL; CEP 67.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7.11.775		4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro DA PAZ; CEP 69.046-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594		2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/0022-54	RUA B; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546		2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINS	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377		3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MONDELE	08.343.492/0200-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R2/132.018		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'AGUA; CEP 65.065-250	São Luis - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 94, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.065-500	São Luis, Maranhão	5116		4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/0610-05	RUA PINDAL; Bairro PLANALTO; CEP 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966		3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALIZA	08.343.492/0022-54	RUA D; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549		2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H133	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/0023-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP 92.200-864	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO TRES BARRAS; CEP 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-164094		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0111-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1		1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547		2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP: 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2/202.930	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP: 57.000-001	Maceió - AL	Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2 - 208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBÍ; CEP: 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.1- 21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H003	Sociedade Anônima Aberta	SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHACARA DAS MOÇAS; CEP: 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Emanoel Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0023-35	AVENIDA KARL IWERS; Bairro JARDIM ITU SABARA; CEP: 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R- 1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/0210-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP: 65.068-420	São Luis - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 94, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luis, Maranhão	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/0014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP: 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, nº70, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papiou, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSÕES	08.343.492/0023-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP: 91.750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/0908-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SÃO MATEUS; CEP: 03.950-000	São Paulo - SP	Avenida Emanoel Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/31 5.784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0610-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP: 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Baliste, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R- 4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2029.
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de com atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 110% (cento e dez inteiros por cento)



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (“ <u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u> ”).
Data de Vencimento Final	11 de outubro de 2029
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (“ <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série</u> ”). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“ <b>Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série</b> ”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



		Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Facultativo Tributário	Antecipado por Evento	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Facultativo	Antecipado	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de abril de 2027 (inclusive) (" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série</u> "). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“ <b>Oferta de Resgate Antecipado</b> ”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

**8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE**

**Debêntures da Primeira Série**





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Sim	Não	100,00000000%



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



#### I.II. CCI 002

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 15 de outubro de 2024.
--	---

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

<b>4. TÍTULO</b>					
<p>“Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 25 de setembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 28ª (vigésima oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Segunda Série</u>”).</p> <p>Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>					



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE:** a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, no valor de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série poderá ser diminuído caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), mediante cancelamento dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série não colocados.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:**

DIVISÃO	Sociedade Anônima Aberta	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Posui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/0008-04	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO, Bairro POÇO RAFAEL, CEP: 08.320-280	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1425, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca - CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/0126-40	AVENIDA ADEODATO JOSÉ DOS REIS, Bairro NOVA PARNAMIRIM, CEP: 59.152-820	PARNAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastão Maranh de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade Anônima Aberta	ESPLENDO RE	08.343.492/0133-70	ALAMEDA A. FAROLÂNDIA, CEP: 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins, CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCIAL	08.343.492/0020-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS, Bairro JARDIM PATRÍCIA, CEP: 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/0210-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL, Bairro TURU, CEP: 65.068-503	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Área 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	R-03.5.817	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/0023-35	RUA REVERENDO OLAVO NUNES, Bairro PARQUE SANTA FÉ, CEP: 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACÁ	08.343.492/0054-31	AVENIDA NÁPOLES, Bairro FRAGOSO, CEP: 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center, CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12-70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCIAL	08.343.492/0126-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA, Bairro PONTA NEGRA, CEP: 59.090-568	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Maranh de Faria, nº 200, Bairro Nova Parnamirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68.433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/0020-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA, Bairro GRANJA MARILEUSA, CEP: 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAS	08.343.492/0013-63	RUA MENA DA GANGORRA, Bairro FAZENDA BRUNAS, CEP: 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/0610-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro FQ 10 NOVEMBRO; CEP 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	39828	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/0200-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro MARIA CELINA; CEP 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/0200-74	AVENIDA PIONEIRO ANTONIO RUIZ SALDANHA; Bairro PQ INDUSTRIAL; CEP 67.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7-11.775	4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/0610-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro DA PAZ; CEP 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/0022-54	RUA B; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINS	08.343.492/0610-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MONDELE	08.343.492/0200-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R2/132.018	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/0210-46	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLÍDIA; CEP 65.065-250	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Ansa 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	5116	4º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/0610-05	RUA PINDAL; Bairro PLANALTO; CEP 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALAZA	08.343.492/0022-54	RUA D; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H133	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/0023-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H627	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/0023-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP 92.200-664	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A522	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/0013-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO O TRÊS BARRAS; CEP 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H721	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0111-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H418	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/0022-54	RUA A; Bairro MUSSURUNG A II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paratela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H504	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/0111-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2/202.930	1º	Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



A597	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/0111-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2 - 208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/0200-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MONRUBIM; CEP 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.1 - 21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H003	Sociedade Anônima Aberta	SAINT CHARLES	08.343.492/0008-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHÁCARA DAS MOÇAS; CEP 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/0023-35	AVENIDA KARL IWERS; Bairro JARDIM ITU SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/0210-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP 65.068-420	São Luís - MA	Avenida Mario Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/0014-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.785-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, nº70, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSÕES	08.343.492/0023-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/0008-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SÃO MATEUS; CEP 03.950-600	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/31.5784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H698	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/0610-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de outubro de 2031.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, até a data de aniversário imediatamente



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	subsequente, ou (ii) da data de aniversário anterior até a data de aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“ <b>Atualização Monetária</b> ”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (“ <b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b> ”), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitado ao maior entre: (i) 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ), acrescida exponencialmente de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Taxa Teto das Debêntures da Segunda Série</b> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures (“ <u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u> ”).
Data de Vencimento Final	14 de outubro de 2031
Amortização Extraordinária	A partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série (“ <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série</u> ”). Por



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	<p>ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: <b>(i)</b> parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido <b>(a)</b> da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série (exclusive); <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou <b>(ii)</b> valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário</p>	<p>A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate</p>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



<p>Resgate Antecipado Facultativo</p>	<p>Antecipado</p>	<p>A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Segunda Série, sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de abril de 2028 (inclusive) ("<u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série</u>"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: <b>(i)</b> Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido <b>(a)</b> da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série (exclusive); <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Segunda Série; ou <b>(ii)</b> valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Oferta de Resgate Antecipado</p>		<p>A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à</p>





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



	Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“ <b>Oferta de Resgate Antecipado</b> ”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpeção judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

**8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE**

Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



2	14/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	13/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/10/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	12/04/30	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/10/30	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/04/31	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/10/31	Sim	Sim	Não	100,00000000%



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO II**  
**FLUXOS DE PAGAMENTOS DOS CRI**

**III.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE**

CRI da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	17/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	16/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	16/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/10/29	Sim	Sim	Não	100,00000000%

**III.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE**

CRI da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	15/04/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/10/25	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/04/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/10/26	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/04/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/10/27	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	17/04/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	16/10/28	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	16/04/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/10/29	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/04/30	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/10/30	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	15/04/31	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/10/31	Sim	Sim	Não	100,00000000%



**ANEXO III**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**TABELA I**

**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI/ Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habitação e-se?	Está sob o regime de incorporação?
H809	Sociedade de Anônima Aberta	SAN RICCI	08.343.492/00-08-04	RUA SANTO ANDRÉ AVELINO; Bairro PQ SÃO RAFAEL; CEP: 08.320-280	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Agua Branca, CEP: 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.10/274.449	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H690	Sociedade de Anônima Aberta	TORRES DO SERIDÓ	08.343.492/01-26-40	AVEDATO JOSÉ DOS REIS; Bairro NOVA PARANAMIRIM; CEP: 59.152-820	PARANAMIRIM - RN	Avenida Deputado Gastao Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Paranimirim, CEP: 59.152-110	Parnamirim/Rio Grande do Norte	R-93.207	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H655	Sociedade de Anônima Aberta	ESPLENDOR E	08.343.492/01-33-70	ALAMEDA A; Bairro FAROLÁNDIA; CEP: 49.032-479	Aracaju - SE	Avenida Francisco Porto, nº 45, Bairro Jardins, CEP: 49.025-230	Aracaju/Sergipe	R.15-65.353	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A798	Sociedade de Anônima Aberta	TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	08.343.492/00-20-92	AVENIDA DOS EUCALIPTOS; Bairro JARDIM PATRÍCIA; CEP: 38.414-123	Uberlândia - MG	Avenida Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	123.543	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H401	Sociedade de Anônima Aberta	ILHA DE SAN ANDRÉS	08.343.492/02-10-46	RUA DEPUTADO RAIMUNDO LEAL; Bairro TURU; CEP: 65.068-503	São Luis - MA	Avenida Mairio Andreazza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luis, Maranhão	R-03.5.617	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM





DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H714	Sociedade Anônima Aberta	PORTO SÃO MIGUEL	08.343.492/00-23-35	RUA REVERENDO OLAVO NUNES; Bairro PARQUE SANTA FE; CEP: 91.180-370	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403 - Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R3-63.668	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H807	Sociedade Anônima Aberta	PONTAL DE ITAMARACA	08.343.492/00-54-31	AVENIDA NAPOLES; Bairro FRAGOSO; CEP: 53.402-558	Paulista - PE	Rua Barão de Souza Leão, nº 435, Sala 508 EDF Pontes Corporate Center; CEP: 51.030-300	Recife/Pernambuco	R-12 70388	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H656	Sociedade Anônima Aberta	BEACH PLAZA RESIDENCE	08.343.492/01-26-40	RUA EDSON TEIXEIRA DA SILVA; Bairro PONTA NEGRA; CEP: 59.090-588	Natal - RN	Avenida Deputado Gastão Mariz de Faria, nº 200, Bairro Nova Pamamirim, CEP: 59.152-110	Panamirim/Rio Grande do Norte	R-02/68-433	7º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H623	Sociedade Anônima Aberta	CHELSEA	08.343.492/00-20-92	AVENIDA MARIA SILVA GARCIA; Bairro GRANJA MARILEUSA; CEP: 38.406-634	Uberlândia - MG	Avenida Rondon Pacheco, nº 951, Bairro Tabajaras, CEP: 38.400-242	Uberlândia/Minas Gerais	R-8-252.906	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H349	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL CASCAIS	08.343.492/00-13-63	RUA MENA DA GANGORRA; Bairro FAZENDA BRAUNAS; CEP: 32.180-005	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-3-179049	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H746	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DO PARQUE	08.343.492/06-10-05	RUA DOM DIOGO DE SOUZA; Bairro PQ NOVENBRO; CEP: 69.054-641	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	39828	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H754	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LORETO	08.343.492/02-00-74	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM; Bairro JD MARIA CELINA; CEP: 86.081-538	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringa, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.3/97.414	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H521	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL MARTINI	08.343.492/02-00-74	AVENIDA PIONEIRO RUIZ ANTONIO SALDANHA; Bairro PQ INDUSTRIAL; CEP: 87.065-290	Maringá - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R-7-11.775	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H752	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DA ALVORADA	08.343.492/06-10-05	RUA DAS AVENCAS; Bairro DA PAZ; CEP: 69.048-194	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-7/30.594	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A811	Sociedade Anônima Aberta	PARQUE DOS DUQUES	08.343.492/06-22-54	RUA B. MUSSURUNGA II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luís Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.546	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H191	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS JASMINES	08.343.492/06-10-05	RUA CAMILA; Bairro PLANALTO; CEP: 69.044-232	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-6/59.377	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H658	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LE MONDE	08.343.492/02-00-74	RUA ALEXANDER GRAHAM BELL; Bairro PARQUE JAMAICA; CEP: 86.063-250	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R.2/132.018	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H649	Sociedade Anônima Aberta	TORRES DOS PORTUGUESES	08.343.492/02-10-46	AVENIDA MAHIBA AZAR; Bairro OLHO D'ÁGUA; CEP: 65.065-250	São Luís - MA	Avenida Mairio Andrezza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	São Luís, Maranhão	5116	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H700	Sociedade Anônima Aberta	VISTA DOS LÍRIOS	08.343.492/06-10-05	RUA PINDAI; Bairro PLANALTO; CEP: 69.038-250	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	68966	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H423	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO REALEZA	08.343.492/06-22-54	RUA D. MUSSURUNGA II; CEP: 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luís Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.549	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H133	Sociedade de Anônima Aberta	PORTO DOS IMIGRANTES	08.343.492/00-23-35	AVENIDA FEITORIA; Bairro FEITORIA; CEP 93.052-154	São Leopoldo - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goratti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	111.002	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H627	Sociedade de Anônima Aberta	RESIDENCIAL PORTO BELLO	08.343.492/00-23-35	RUA CAIRU; Bairro FÁTIMA; CEP 92.200-664	Canoas - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goratti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	113.246	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A522	Sociedade de Anônima Aberta	PARQUE GOLDEN GATE	08.343.492/00-13-63	RUA VALENTIM COSTA PACHECO; Bairro LUGAR DENOMINADO TRÊS BARRAS; CEP 32.041-000	CONTAGEM - MG	Avenida Joao Cesar de Oliveira, nº 3603, Andar 1 Loja 3, Bairro Eldorado, CEP: 32310-000	Contagem/Minas Gerais	R-4-184094	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H721	Sociedade de Anônima Aberta	RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/01-11-64	RUA BERNARDINO DE SOUZA FERREIRA; Bairro TABULEIRO DO MARTINS; CEP 57.081-090	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R-1	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H418	Sociedade de Anônima Aberta	PARQUE DOM PEDRO II	08.343.492/00-22-54	RUA A; Bairro MUSSURUNGA II; CEP 41.480-225	Salvador - BA	Avenida Luis Viana Filho, nº 7291, Bairro Paralela, CEP: 41.730-101	Salvador/Bahia	R-3/194.547	2º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H504	Sociedade de Anônima Aberta	RESIDENCIAL TOULON	08.343.492/01-11-64	AVENIDA CARLOS GOMES DE BARROS; Bairro TABULEIRO MARTI; CEP 57.081-010	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2/202930	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A597	Sociedade de Anônima Aberta	RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	08.343.492/01-11-64	RUA PROJETADA; Bairro CRUZ DAS ALMAS; CEP 57.000-001	Maceió - AL	Avenida Engenheiro Mario de Gusmao, nº988, Sala 136, Bairro Ponta Verde, CEP: 57.035-000	Maceió/Alagoas	R.2-208.244	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM



DIVISÃO	Sociedade de	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H601	Sociedade Anônima Aberta	RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	08.343.492/02-00-74	AVENIDA DOS PIONEIROS; Bairro JARDIM MORUMBI; CEP 86.036-370	Londrina - PR	Rua Prefeito Faria Lima, nº 1550, Bairro Maringá, CEP: 86.061-450	Londrina/Paraná	R. 1-21.789	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H003	Sociedade Anônima Aberta	SANT CHARLES	08.343.492/00-08-04	RUA VEREDA TROPICAL; Bairro CHACARA DAS MOÇAS; CEP 06.513-100	Santana de Parnaíba - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	218423	1º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A830	Sociedade Anônima Aberta	PORTO CAMBARÁ	08.343.492/00-23-35	AVENIDA KARL IWERS; Bairro JARDIM SABARÁ; CEP 91.220-320	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	R-1/195.536	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H392	Sociedade Anônima Aberta	CASA DE VALOIS	08.343.492/02-10-46	RUA SANTA ROSA; Bairro SANTA ROSA; CEP 65.068-420	São Luís - MA	Avenida Mairo Andrezza, nº 04, Lote Area 01, Bairro Turu, CEP: 65.068-500	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	4054	4º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H766	Sociedade Anônima Aberta	RECANTO DOS SABIÁS	08.343.492/00-14-44	RUA ANA BRITO; Bairro MONDUBIM; CEP 60.765-025	Fortaleza - CE	Rua Ary Barroso, nº 70, Torre 02 Sala 101 102 e 103, Bairro Papicu, CEP: 60.175-705	Fortaleza/Ceará	R02/93.027	6º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
H594	Sociedade Anônima Aberta	PORTO DAS MISSÕES	08.343.492/00-23-35	DEROCY GIACOMO DA SILVA; Bairro VILA NOVA; CEP 91750-290	Porto Alegre - RS	Rua Piaui, nº 193, Sala 403, Sala 404, Bairro Santa Maria Goretti, CEP: 91.030-320	Porto Alegre/Rio Grande do Sul	219442	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM
A706	Sociedade Anônima Aberta	SPAZIO SAN SALVADOR	08.343.492/00-08-04	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA; Bairro SAO MATEUS; CEP 03.950-000	São Paulo - SP	Avenida Ermanno Marchetti, nº 1435, Andar 11 e 12, EDF Business Space Tower, Bairro Água Branca, CEP 05.038-001	São Paulo/São Paulo	R.03/315.784	9º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM





DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
H698	Sociedade de Anônima Aberta	VISTA DAS OLIVEIRAS	08.343.492/06-10-05	RUA EDMUNDO MONTEIRO; Bairro PLANALTO; CEP: 69.044-591	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista, nº 770, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-000	Manaus/Amazonas	R-4/71.278	3º Ofício	NÃO	OK	NÃO	SIM

### TABELA II

#### CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
SAN RICCI	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23	6.980.588,23
TORRES DO SERIDÓ	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33	5.833.333,33
ESPLENDORÉ	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75	4.974.679,75
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29	4.039.451,29
ILHA DE SAN ANDRÉS	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54	4.454.433,54
PORTO SÃO MIGUEL	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60	4.436.047,60
PONTAL DE ITAMARACÁ	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75	4.403.107,75
BEACH PLAZA RESIDENCE	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14	3.770.351,14
CHELSEA	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54	4.333.437,54
RESIDENCIAL CASCAIS	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76	4.125.608,76
RESIDENCIAL PARQUE	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45	6.178.308,45
RESIDENCIAL LORETO	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14	4.116.246,14
RESIDENCIAL MARTINI	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66	3.907.413,66
VISTA DA ALVORADA	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38	4.658.098,38



Empreendimento	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028
PARQUE DOS DUQUES	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	3.531.386,77	
VISTA DOS JASMINS	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	3.454.411,81	
RESIDENCIAL LE MONDE	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	3.436.155,99	
TORRES DOS PORTUGUESES	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48	4.043.995,48		
VISTA DOS LÍRIOS	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00	3.999.331,00		
SPAZIO REALIZA	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	3.307.547,09	
PORTO DOS IMIGRANTES	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31	3.852.989,31		
RESIDENCIAL PORTO BELLO	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	3.188.926,99	
PARQUE GOLDEN GATE	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	3.020.347,51	
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27	3.429.209,27		
PARQUE DOM PEDRO II	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	2.830.979,78	
RESIDENCIAL TOULON	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92	3.362.055,92		
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39	3.015.206,39		
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99	2.980.804,99		
SAINT CHARLES	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65	2.856.844,65		
PORTO CAMBARÁ	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00		
CASA DE VALOIS	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00		
RECANTO DOS SABIÁS	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85	2.156.929,85		
PORTO DAS MISSÕES	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
SPAZIO SAN SALVADOR	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
VISTA DAS OLIVEIRAS	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		
	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	129.828.228,35	78.144.454,66	7.809.802,43



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
Ano de 2023	5.701.939
Ano de 2022	5.613.583
Ano de 2021	5.691.094
<b>Total</b>	<b>17.006.617</b>





**TABELA III**

**PROPOÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
SAN RICCI	Construção	41.883.529,41	5,77%
TORRES DO SERIDÓ	Construção	35.000.000,00	4,82%
ESPLENDORE	Construção	29.848.078,47	4,11%
TRILHAS DO HORIZONTE RESIDENCE	Construção	28.276.159,00	3,89%
ILHA DE SAN ANDRÉS	Construção	26.726.601,25	3,68%
PORTO SÃO MIGUEL	Construção	26.616.285,58	3,67%
PONTAL DE ITAMARACÁ	Construção	26.418.646,48	3,64%
BEACH PLAZA RESIDENCE	Construção	26.392.458,01	3,63%
CHELSEA	Construção	26.000.625,22	3,58%
RESIDENCIAL CASCAIS	Construção	24.753.652,54	3,41%
VISTA DO PARQUE	Construção	24.713.233,80	3,40%
RESIDENCIAL LORETO	Construção	24.697.476,84	3,40%
RESIDENCIAL MARTINI	Construção	23.444.481,95	3,23%
VISTA DA ALVORADA	Construção	23.290.491,92	3,21%
PARQUE DOS DUQUES	Construção	21.188.320,64	2,92%
VISTA DOS JASMINS	Construção	20.726.470,84	2,85%
RESIDENCIAL LE MONDE	Construção	20.616.935,97	2,84%
TORRES DOS PORTUGUESES	Construção	20.219.977,39	2,79%





Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
VISTA DOS LÍRIOS	Construção	19.996.654,99	2,75%
SPAZIO REALEZA	Construção	19.845.282,52	2,73%
PORTO DOS IMIGRANTES	Construção	19.264.946,54	2,65%
RESIDENCIAL PORTO BELLO	Construção	19.133.561,92	2,63%
PARQUE GOLDEN GATE	Construção	18.122.085,06	2,50%
RESIDENCIAL MATA DAS OLIVEIRAS	Construção	17.146.046,34	2,36%
PARQUE DOM PEDRO II	Construção	16.985.878,67	2,34%
RESIDENCIAL TOULON	Construção	16.810.279,62	2,31%
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	Construção	15.076.031,94	2,08%
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	Construção	14.904.024,94	2,05%
SAINT CHARLES	Construção	14.284.223,27	1,97%
PORTO CAMBARÁ	Construção	12.000.000,00	1,65%
CASA DE VALOIS	Construção	11.000.000,00	1,51%
RECANTO DOS SABIÁS	Construção	10.784.649,25	1,49%
PORTO DAS MISSÕES	Construção	10.000.000,00	1,38%
SPAZIO SAN SALVADOR	Construção	10.000.000,00	1,38%
VISTA DAS OLIVEIRAS	Construção	10.000.000,00	1,38%
<b>TOTAL</b>		<b>726.167.090,37</b>	<b>100%</b>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO IV**  
**MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE**  
**RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

[Local], [data].

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel: +55 (11) 3071-4475

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

operacoes@truesecurizadora.com.br

**Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) Emissão da True Securizadora S.A.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da [1ª/2ª] Série da classe única da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.130.744/0001-00, venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:

[ ] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI de minha titularidade.

[ ] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securização de Direitos Creditórios Imobiliários 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em 28 de novembro de 2023 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos.

Atenciosamente,

**[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]**

(reconhecer firma)



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



## ANEXO V DECLARAÇÃO DA EMISSORA A RESPEITO DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão (“**CRI**”), de Classe Única, em até 2 (duas) séries, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“**Créditos do Patrimônio Separado**”);
- (iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S1", concedido sob o nº 663, encontra-se devidamente atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 25 de setembro de 2024, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”) e da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**” e, em conjunto com a CCI 001, “**CCI**”), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, de *Classe Única*, em até 2 (duas) séries, da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora (“**CRI**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, regime fiduciário que ora é registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:  
Cargo:  
CPF:

Nome:  
Cargo:  
CPF:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO VII**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 358ª (trecentésima quinquagésima oitava)  
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única  
Número de Séries da Classe Única: 1ª e 2ª  
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade de CRI: 600.000 (seiscentos mil)  
Espécie: N/A  
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

Nome:  
Cargo:  
CPF:



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO VIII**  
**OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIARIO ATUA NESTA DATA**

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.012.500.000,00	1.012.500	97,500% CDI	1	2	23/12/2019	CBD I	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.080.000.000,00	1.080.000	96,000% CDI	1	7	14/04/2020	CBD II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	140,000% CDI	1	95	16/07/2021	TECNISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	97,000% CDI	1	92	25/03/2020	RNI I	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	85.000.000,00	8.500	IPCA + 9,320 %	1	74	19/07/2024	MEGA MODA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	95,000% CDI	1	89	21/08/2025	BVEP 1	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	53.909.000,00	53.909	IPCA + 7,015 %	1	102	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.610.000,00	8.610.000	IPCA + 14,710 %	1	108	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.812.867,86	7.812	IGPM + 9,900 %	1	96	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	6.500	CDI + 3,000 %	1	78	30/01/2021	GAFISA	Adimplente	Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.648.056,28	6	IPCA + 11,000 %	1	83	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,800 %	1	107	09/04/2021	DIRECIONAL III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.025.271,90	10	IGPM + 8,000 %	1	77	09/05/2023	THIVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 3,000 %	1	6	31/03/2020	SONORA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,350 %	1	84	15/04/2020	MRV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,500 %	1	94	24/04/2020	EVEN 400	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,550 %	1	98	17/07/2029	ROBOPOP 98	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,230 %	1	99	15/07/2032	ROBOPOP 99	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,230 %	1	100	15/07/2032	ROBOPOP 100	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,230 %	1	101	15/07/2032	ROBOCOP 101	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	130.000.000,00	130.000	CDI + 1,600 %	1	80	19/09/2023	URBANITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	116.819.000,00	116.819	IPCA + 6,592 %	1	106	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.393.923,23	8.393	IPC-FIPE + 12,000 %	1	112	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	932.661,72	932	IPC-FIPE + 12,000 %	1	113	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.545.942,65	5.545	IGPM + 10,034 %	1	110	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	978.694,38	978	IGPM + 10,034 %	1	111	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,900 %	1	104	18/01/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.500.000,00	1.500	97,000% CDI	1	93	24/03/2022	RNI I	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	45.000	97,000% CDI	1	90	21/08/2026	BVEP 2	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.953.216,64	1.953	IGPM + 10,300 %	1	97	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,700 %	1	116	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.304.801,86	103	IPCA + 9,000 %	1	120	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.281.538,38	42	IPCA + 11,000 %	1	121	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.634.071,52	56	IPCA + 11,050 %	1	122	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.348.333,20	5.000	IPCA + 7,000 %	1	131	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,640 %	1	118	19/04/2023	SUPERVIA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.000.000,00	9.000	CDI	1	142	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,800 %	1	141	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.500.000,30	105	IPCA + 10,500 %	1	132	14/05/2025	SAO DOMINGOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.000.000,00	32.000	IPCA + 7,380 %	1	140	15/12/2027	ATENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.297.000,00	2.297	IPCA + 10,300 %	1	150	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1	1	IPCA + 10,000 %	1	151	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1	1	IPCA + 10,000 %	1	152	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.672.000,00	20.672	IPCA + 8,500 %	1	149	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	155.000.000,00	155.000	IPCA + 7,300 %	1	166	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,000 %	1	170	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente	Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	4.000	CDI	1	171	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	310.000.000,00	310.000	CDI + 1,900 %	1	181	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	310.000.000,00	310.000	IPCA + 6,900 %	1	182	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,150 %	1	183	27/11/2019	JHSF III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	1	CDI + 1,000 %	2	1	15/12/2021	JF CITRUS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	52.970.000,00	5.297	CDI + 1,900 %	1	184	30/06/2022	RNI II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.000.000,00	200	CDI + 1,900 %	1	185	06/07/2022	RNI II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	551.100.000,00	551.100	IPCA + 3,883 %	1	214	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.000.000,00	19.000	CDI + 4,000 %	1	227	15/04/2024	EKKO	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	0,0010%	1	228	15/04/2024	EKKO	Adimplente	Subordinação, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	600.000.000,00	600.000	CDI + 2,500 %	3	ÚNICA	15/10/2024	ZILOR	Resgatado	



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	48.000.000,00	48.000	CDI	1	264	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	72.000.000,00	72.000	CDI	1	265	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.700.000,00	157	5%	5	1	24/03/2023	GENESEAS	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	228.190.000,00	228.190	CDI	6	1	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.412.000,00	40.412	Não há	8	ÚNICA	04/03/2022	TFC	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	90.000.000,00	90.000	CDI + 104,000 %	9	1	16/08/2023	IACO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,300 %	1	167	15/10/2033	XPML 167	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,550 %	1	299	17/04/2026	JHSF BOA VISTA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	31.160.794,35	30.000	CDI + 4,000 %	1	295	07/11/2024	EKKO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	0,0010%	1	296	07/05/2025	EKKO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.600.000,00	4.600	IGPM + 10,000 %	1	307	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.321.000,00	38.321	CDI + 3,000 %	1	297	24/04/2023	RNI III	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000,00	1.000	CDI + 3,000 %	1	298	25/04/2023	RNI III	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	352.426.000,00	352.426	IPCA + 5,400 %	10	1	15/06/2027	RAIZEN (C)	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	728.056.000,00	728.056	IPCA + 5,800 %	10	2	17/06/2030	RAIZEN (C)	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,250 %	1	266	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.000.000,00	37.000	IPCA + 72,500,000 %	1	267	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	99.801.000,00	99.801	IPCA + 7,000 %	1	275	17/03/2031	OBE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.000.000,00	32.000	CDI + 4,500 %	1	310	11/08/2032	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.500.000,00	12.500.000	CDI + 2,600 %	1	287	24/07/2023	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.250.000,00	38.250.000	IPCA + 7,700 %	1	288	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	650.000.000,00	650.000.000	IPCA + 5,000 %	1	236	19/07/2032	GSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	400.000.000,00	400.000	CDI + 3,950 %	11	ÚNICA	28/06/2023	IACO II	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,500 %	1	308	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	IPCA + 9,750 %	1	318	18/12/2024	EKKO III	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	33.179.957,37	30.000	IPCA + 10,000 %	1	260	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,500 %	13	1	19/11/2025	ALIBEM (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,000 %	13	2	18/11/2027	ALIBEM (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,850 %	1	331	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,250 %	1	327	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.500.000,00	9.500	IPCA + 7,250 %	1	328	12/11/2025	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,700 %	1	330	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	44.000.000,00	44.000.000	IPCA + 9,086 %	1	317	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,000 %	1	316	28/12/2026	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	36.727.000,00	36.727	IPCA + 10,150 %	1	324	13/06/2024	INDEPENDENCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	128.236.868,68	100.000	100000%	1	323	07/06/2027	DIRECIONAL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	47.000.000,00	47.000	IPCA + 10,000 %	1	289	18/12/2030	SHOPPING INGLESSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	82.589.574,00	82.589.574	IPCA + 5,300 %	1	345	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	98.160.580,00	98.160.580	IPCA + 5,600 %	1	346	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,000 %	1	342	18/12/2030	MA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,600 %	1	356	26/07/2033	RIVA	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,400 %	1	357	26/07/2032	RIVA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.689.501,03	5.000	IPCA + 7,200 %	1	337	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.020.000,00	18.020	IGPM + 7,500 %	1	332	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.754.141,42	16.000	IGPM + 8,000 %	1	350	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.188.535,36	4.000	0,0001%	1	351	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.250.000,00	26.250	IPCA + 6,250 %	1	358	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.500.000,00	37.500	IPCA + 6,250 %	1	359	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,500 %	1	363	24/04/2031	IRIEDI I	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	160.000.000,00	160.000	CDI + 2,150 %	1	360	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	94639%	1	361	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.650.000,00	55.650	IPCA + 6,000 %	1	353	25/03/2025	MDB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,433 %	1	379	17/04/2031	MRV II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	28.000.000,00	28.000	IPCA + 7,000 %	1	329	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.640.435,40	155	IPCA + 6,000 %	1	372	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.619.355,64	62.500	IPCA + 6,750 %	1	374	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.050.474,52	10.000	IPCA + 29,730 %	1	375	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,750 %	1	352	19/03/2024	HELBOR ABC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	64.000.000,00	64.000	IPCA + 8,200 %	1	373	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	IPCA + 7,050 %	1	355	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.514.050,86	25.000	IPCA + 6,500 %	1	376	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.267.185,45	6.250	IPCA + 32,520 %	1	377	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	650.000.000,00	650.000	IPCA + 5,893 %	1	340	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.148.708,94	149	IPCA + 10,200 %	1	339	25/05/2037	NEW VILLAGE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	142.350.000,00	142.350	IPCA + 5,600 %	1	392	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,500 %	1	364	24/04/2031	IRIEDI II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,000 %	1	389	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,210 %	1	390	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,000 %	1	386	17/12/2025	TAG EKKO IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.000.000,00	12.000.000	IPCA + 11,000 %	1	402	12/12/2024	POLLO ACQUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,500 %	1	362	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.848.056,89	55.000	IPCA + 5,000 %	1	420	29/08/2029	BANCO INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.679.068,87	10.000	IPCA + 7,000 %	1	421	28/01/2037	BANCO INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,265 %	1	366	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 7,164 %	1	388	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.100.000,00	25.100	CDI + 4,750 %	1	419	27/06/2029	TERIVA	Resgatado	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.209.130,20	20.000	IPCA + 8,250 %	1	394	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.802.282,60	4.000	0,0001%	1	395	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.500.000,00	10.500.000	IPCA + 10,000 %	1	436	12/12/2024	BFABBRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	240.750.000,00	240.750	1,000% CDI + 2,500 %	1	393	30/07/2026	MRV III	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	105.000.000,00	105.000	IPCA + 10,000 %	1	412	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.000.000,00	18.000	Não há	1	413	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,800 %	1	430	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,800 %	1	431	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,800 %	1	432	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	787.658.000,00	787.658	IPCA	6	2	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	110.000.000,00	110.000	IPCA + 7,500 %	1	435	15/09/2028	3Z	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,200 %	1	443	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,200 %	1	444	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	982.526.000,00	982.526	IPCA + 5,153 %	1	428	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	517.474.000,00	517.474	IPCA + 5,266 %	1	429	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.724.705,47	20.000	IPCA + 7,000 %	1	467	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.275.294,53	40.000	IPCA + 7,000 %	1	468	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	400.000.000,00	400.000	IPCA	16	ÚNICA	15/10/2026	ZILOR II	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	95.400.000,00	95.400	65000%	1	446	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	IPCA + 7,147 %	1	437	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	33.283.000,00	33.283	IPCA + 9,000 %	1	453	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	IPCA + 12,000 %	1	441	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.000.000,00	19.000	CDI + 6,500 %	1	483	05/12/2024	CAL VIVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	109.669.186,00	100.000	CDI + 3,500 %	1	484	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.000.000,00	37.000	IPCA + 8,750 %	1	472	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,870 %	1	469	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,750 %	1	470	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	58.200.000,00	58.200	IPCA + 8,750 %	1	474	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	IPCA + 11,000 %	1	481	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.571.429,00	8.000	IPCA + 11,000 %	1	482	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,000 %	18	ÚNICA	15/02/2028	SELM I (C)	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	83.509.000,00	83.509	CDI + 5,000 %	20	ÚNICA	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,000 %	1	488	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,000 %	1	489	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,000 %	1	490	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,000 %	1	491	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,000 %	1	492	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	250.000.000,00	250.000	CDI + 0,750 %	1	505	01/04/2025	ASSAI SENDAS II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,500 %	1	502	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,500 %	1	503	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	2.500	IPCA + 10,500 %	1	504	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.400.000,00	50.400	IPCA + 7,500 %	1	512	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	23.158.500,00	23.158.500	IPCA + 7,400 %	17	1	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.036.500,00	54.036.500	IPCA + 10,100 %	17	2	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.742.461,59	10.000	IPCA + 9,500 %	23	1	26/04/2032	ENCONTRO DAS AGUAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.185.615,39	1.000.000	IPCA + 9,500 %	23	2	26/04/2032	ENCONTRO DAS AGUAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	CDI + 6,500 %	19	ÚNICA	17/05/2032	DAL POZZO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,500 %	9	1	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	IPCA + 12,000 %	28	1	15/05/2028	ALIBEM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,600 %	28	2	15/05/2029	ALIBEM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	IPCA + 6,490 %	2	ÚNICA	15/06/2032	DIRECIONAL V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	52.526.983,07	50.000	IPCA + 9,750 %	7	1	20/12/2041	GALLERIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.269.467,60	10.000	97500%	7	2	20/12/2041	GALLERIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	293.000.000,00	293.000	CDI + 5,500 %	27	1	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	800.000.000,00	800.000	IPCA + 5,950 %	3	ÚNICA	17/07/2034	MATEUS II	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	11,65%	4	1	22/06/2035	BC ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,200 %	31	ÚNICA	15/06/2032	DURATEX	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	26.000	CDI + 6,000 %	20	ÚNICA	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	52.000.000,00	52.000	CDI + 4,500 %	14	ÚNICA	16/11/2023	FORD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,500 %	32	ÚNICA	16/06/2025	FUTURA AGRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,750 %	38	ÚNICA	15/06/2032	QUOTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	550.000.000,00	550.000	CDI + 0,750 %	31	ÚNICA	26/06/2029	RAIA DROGASIL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	112.530.000,00	112.530	IPCA + 8,769 %	10	1	16/06/2028	NOVO MUNDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.500.000,00	21.500	CDI + 3,000 %	10	2	16/06/2028	NOVO MUNDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	51.054.299,91	100.000	CDI + 3,500 %	55	ÚNICA	05/03/2029	DIR PRO-SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,750 %	18	ÚNICA	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.500.000,00	8.500	IPCA + 7,800 %	6	1	17/08/2026	PLAENGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.500.000,00	13.500	IPCA + 7,800 %	6	2	15/06/2027	PLAENGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 5,000 %	34	1	30/06/2025	NICO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 13,330 %	34	2	30/06/2028	NICO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	27.333.000,00	27.333	CDI + 1,050 %	34	1	15/06/2027	HOSPITAL CARE	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	122.667.000,00	122.667	IPCA + 6,996 %	34	2	15/06/2029	HOSPITAL CARE	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.547.045,00	19.547.045	CDI + 4,000 %	53	1	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,000 %	53	2	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,000 %	53	3	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,000 %	53	4	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	34.867.805,00	34.867.805	CDI + 4,000 %	53	5	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.584.551,00	9.584.551	CDI + 4,000 %	53	6	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,000 %	53	7	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,000 %	53	8	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,000 %	53	9	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.103.406,00	17.103.406	CDI + 4,000 %	53	10	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.063.130,00	9.063.130	CDI + 4,000 %	53	11	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apellido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,000 %	53	12	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,000 %	53	13	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,000 %	53	14	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.216.029,00	16.216.029	CDI + 4,000 %	53	15	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.858.420,00	7.858.420	CDI + 4,000 %	53	16	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,000 %	53	17	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,000 %	53	18	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,000 %	53	19	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	14.014.124,00	14.014.124	CDI + 4,000 %	53	20	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IPCA + 8,500 %	15	1	25/05/2027	ADN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,500 %	37	ÚNICA	06/07/2026	CAM FERREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.000.000,00	16.000.000	IPCA + 10,000 %	27	1	15/05/2026	TENERIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	67.450.000,00	67.450.000	IPCA + 10,000 %	33	1	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	26.000.000	IPCA + 10,000 %	33	2	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22.671.963,00	22.671.963	IPCA + 10,000 %	33	3	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	29.030.490,00	29.030.490	IPCA + 10,000 %	33	4	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	67.000.000,00	67.000	CDI + 1,450 %	49	1	15/07/2027	COGNA II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	331.000.000,00	331.000	IPCA	49	2	12/07/2029	COGNA II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	102.000.000,00	102.000	IPCA	49	3	15/07/2032	COGNA II	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.800.000,00	15.800	CDI + 7,500 %	33	ÚNICA	30/06/2027	LEAO	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	26.000.000	IPCA + 12,000 %	47	1	05/08/2026	CALACATTA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,000 %	69	1	21/07/2025	PNU III WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,100 %	69	2	21/07/2025	PNU III WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	500.000.000,00	500.000	CDI + 1,250 %	54	1	16/08/2027	ONCOCLINICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000,00	0	IPCA + 6,500 %	54	2	15/08/2029	ONCOCLINICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000,00	0	IPCA + 6,650 %	54	3	16/08/2032	ONCOCLINICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	IPCA + 7,383 %	50	ÚNICA	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.071.249,00	8.071.249	IPCA + 9,000 %	76	ÚNICA	21/08/2034	INDT	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,150 %	68	1	19/08/2027	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	IPCA + 7,250 %	68	2	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.060.000.000,00	1.060.000	IPCA	38	1	16/08/2032	RAIZEN VIII	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	940.000.000,00	940.000	IPCA	38	2	17/08/2037	RAIZEN VIII	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	CDI + 1,100 %	75	1	15/09/2027	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	57.000.000,00	57.000	68301%	75	2	15/09/2028	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	142.965.000,00	142.965	IPCA + 7,144 %	24	2	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	115.788.000,00	115.788	IPCA + 7,805 %	24	3	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	385.691.000,00	88.612	CDI + 1,375 %	24	1	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	360.000.000,00	360.000	Não há	40	ÚNICA	18/09/2028	EVEN V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	Não há	67	1	15/09/2027	MITRE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.400.000,00	24.400	CDI + 3,250 %	83	1	15/08/2029	TACL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	72.962.000,00	72.962	CDI + 0,600 %	72	1	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.245.000,00	55.245	CDI + 0,700 %	72	2	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	471.793.000,00	471.793	IPCA + 6,700 %	72	3	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	133.770.000,00	133.770	CDI + 0,880 %	52	1	15/08/2027	MERCADO LIVRE	Adimplente	Garantia Corporativa, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	366.230.000,00	366.230	IPCA + 6,412 %	52	2	15/08/2029	MERCADO LIVRE	Adimplente	Garantia Corporativa, Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.344.675,00	20.344.675	CDI + 6,500 %	39	ÚNICA	11/09/2023	GAFISA MATARAZZO PROPRIEDADES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,000 %	44	1	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,000 %	44	2	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,000 %	44	3	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,000 %	44	4	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.600.000,00	8.600	IPCA + 13,000 %	44	5	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,000 %	44	6	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,000 %	44	7	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	500.000,00	500	IPCA + 13,000 %	44	8	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.100.000,00	32.100	IPCA + 20,000 %	44	9	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	IPCA + 11,000 %	45	ÚNICA	15/09/2027	CAPITAL RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.000.000,00	12.000	IPCA + 10,000 %	61	1	20/10/2025	CONVISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 4,300 %	88	ÚNICA	05/09/2029	JFL NU II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.000.000,00	21.000	CDI + 7,000 %	77	ÚNICA	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	84.721.000,00	84.721	CDI + 3,000 %	98	ÚNICA	15/09/2027	MRV PRO SOLUTO V	Adimplente	
DEB	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.300.539.000,00	1.300.539	148514%	1	ÚNICA	31/01/2028	VAMOS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	57.000.000,00	57.000	CDI + 2,500 %	96	1	20/02/2024	MRV PRO SOLUTO IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	114.000.000,00	114.000	IPCA + 10,640 %	96	2	20/09/2027	MRV PRO SOLUTO IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	CDI + 1,700 %	85	1	15/12/2027	TRISUL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	IPCA + 1,650 %	85	2	15/12/2027	TRISUL	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,300 %	36	ÚNICA	15/09/2027	OAKBERRY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	33.800.000,00	33.800	CDI + 5,000 %	29	ÚNICA	22/07/2027	PATEO BOA VISTA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 4,800 %	42	ÚNICA	15/04/2025	BRUNO MELCHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.500.000,00	40.500	IPCA + 8,750 %	86	ÚNICA	22/09/2037	PLATAO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	IPCA + 4,250 %	43	1	16/10/2028	SOLINFTEC III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	75.000.000,00	75.000	IPCA + 4,250 %	43	2	15/10/2029	SOLINFTEC III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	102.000.000,00	102.000	IPCA + 9,750 %	97	ÚNICA	15/10/2032	EVOLUA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	83.115.000,00	83.115	IPCA + 9,055 %	40	ÚNICA	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	IPCA + 10,500 %	80	1	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 5,650 %	64	1	16/11/2026	BRNPAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	1	Não há	42	ÚNICA	25/10/2027	CAPITAL CEF (C)	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,000 %	74	ÚNICA	15/12/2025	TICEM GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,250 %	87	ÚNICA	16/11/2027	MAIQJAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	28.000.000,00	28.000	CDI + 4,500 %	102	1	22/11/2027	YOU CAPOTE VALENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	28.000.000,00	28.000	CDI + 4,500 %	102	2	23/11/2027	YOU CAPOTE VALENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.000.000,00	380	IPCA + 9,000 %	1	215	22/10/2037	MONTE HILAIRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Hipoteca de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.500.000,00	115	IPCA + 11,000 %	1	514	22/10/2037	MONTE HILAIRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Hipoteca de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	14.800.000,00	14.800	IPCA + 9,400 %	93	ÚNICA	16/11/2027	MMC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	45.000	CDI + 4,750 %	25	ÚNICA	10/11/2027	ITAUEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	39.900.000,00	39.900	IPCA + 6,500 %	58	ÚNICA	19/05/2037	TEXAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	94.000.000,00	94.000	CDI + 4,000 %	84	ÚNICA	16/11/2027	COTRIBA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Máquinas
CR	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,690 %	1	1	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	
CR	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 2,690 %	1	2	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	28.000.000,00	28.000	CDI + 5,500 %	45	ÚNICA	16/04/2029	AGRION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	61.830.000,00	61.830	CDI + 4,500 %	44	ÚNICA	11/12/2028	FAZENDA GUANABARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	165.727.000,00	165.727	IPCA + 10,329 %	89	1	15/12/2039	SOLARGRID II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	153.526.000,00	153.526	IPCA + 8,208 %	81	1	15/12/2038	SOLARGRID	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,550 %	70	1	15/12/2027	HAOC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	33.500.000,00	33.500	IPCA + 7,654 %	70	2	15/12/2027	HAOC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 10,800 %	92	1	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	31.100.000,00	31.100	IPCA + 12,500 %	107	ÚNICA	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	CDI + 37.500,000 %	118	ÚNICA	15/12/2028	TECNISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 6,000 %	46	ÚNICA	31/12/2027	SAMUEL PIRES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IPCA + 2,710 %	62	1	15/12/2032	GENERAL SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 2,700 %	62	2	15/12/2032	GENERAL SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	170.500.000,00	170.500	CDI + 3,000 %	108	1	20/12/2027	MRV PRO SOLUTO VI	Adimplente	Seguro



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	170.500.000,00	170.500	CDI + 3,000 %	108	2	20/12/2027	MRV PRO SOLUTO VI	Adimplente	Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,750 %	99	1	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	IPCA + 8,225 %	91	1	21/12/2034	MEGA MODA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 2,000 %	91	2	20/12/2034	MEGA MODA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,000 %	53	ÚNICA	18/02/2026	KLABIN	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	90.000.000,00	90.000	CDI + 4,000 %	104	ÚNICA	16/11/2028	TOTAL EXPRESS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	130.000.000,00	130.000	IPCA + 10,170 %	111	1	10/01/2035	SHOPPING TAGUATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.327.661,26	50.000	IPCA + 3,400 %	116	1	25/07/2042	GALLERIA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.391.489,56	6.000	IPCA + 10,575 %	116	2	25/07/2042	GALLERIA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.327.661,26	50.000	IPCA + 14,718 %	116	3	25/07/2042	GALLERIA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	46.000.000,00	46.000	CDI + 4,000 %	110	1	15/02/2028	BRISAS AVARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	87.500.000,00	87.500	99,000% CDI	126	ÚNICA	15/09/2025	INTER II	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,500 %	52	ÚNICA	15/02/2028	ULTRACHEESE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 5,000 %	142	1	11/06/2031	TENDA PRO SOLUTO II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 11,600 %	142	2	11/06/2031	TENDA PRO SOLUTO II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,000 %	128	ÚNICA	20/02/2026	EKKO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	45000%	57	ÚNICA	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 5,000 %	122	1	11/06/2023	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 11,600 %	122	2	11/06/2023	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.500.000,00	38.500	INCC-DI + 11,500 %	136	1	31/10/2028	MITRE PINHEIROS	Adimplente	Fiança de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,500 %	121	ÚNICA	27/03/2028	YOU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	IPCA + 10,060 %	152	1	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 4,782 %	152	2	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	CDI + 3,100 %	55	ÚNICA	28/04/2028	BISSONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.000.000,00	18.000	IPCA + 12,683 %	105	ÚNICA	17/04/2028	SANTE - 105E UNICAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	39.000.000,00	39.000	CDI + 3,500 %	156	ÚNICA	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	57.800.000,00	57.800	CDI + 54,000 %	154	1	27/03/2029	MRV PS VIII	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	142.400.000,00	142.400	IPCA + 10,060 %	154	2	27/03/2029	MRV PS VIII	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.721.000,00	40.721	19500%	155	1	16/10/2028	CASHME	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	132.343.000,00	132.343	IPCA + 7,853 %	155	2	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.596.000,00	30.596	89000%	155	3	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	22	1	15/02/2027	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	650000%	22	2	15/02/2030	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.497.142,00	20.497.142	CDI + 4,500 %	143	ÚNICA	27/02/2026	YOU II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	6,00%	138	ÚNICA	31/03/2028	INTER CONSTRUTORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	23.986.000,00	23.986	IPCA + 12,000 %	127	1	11/02/2041	PULVERIZADO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.300.800,00	20.000	IPCA + 9,000 %	127	2	12/07/2032	PULVERIZADO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	61.300.000,00	61.300	CDI + 0,540 %	153	1	27/03/2029	MRV PS VII	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.800.000,00	150.800	IPCA + 10,060 %	153	2	27/03/2029	MRV PS VII	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	CDI + 4,800 %	59	ÚNICA	22/05/2028	ACP III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de CDCA, Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	130.000.000,00	130.000	CDI + 2,300 %	171	ÚNICA	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000.000	1057500%	165	1	15/02/2038	GALLERIA 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.705.882,00	4.705.882	1471760%	165	2	15/02/2038	GALLERIA 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.206.895,16	4.000	147176%	165	3	17/11/2042	GALLERIA 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.674.000,00	20.674	IPCA + 7,500 %	146	1	20/01/2038	VBI RENDA PREFERENCIAL GPA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.466.000,00	12.466	IPCA + 75,000 %	146	2	20/01/2038	VBI RENDA PREFERENCIAL GPA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.752.000,00	17.752	IPCA + 75,000 %	146	3	20/01/2038	VBI RENDA PREFERENCIAL GPA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.717.000,00	12.717	IPCA + 75,000 %	146	4	20/01/2038	VBI RENDA PREFERENCIAL GPA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.500.000,00	19.500	IPCA + 75,000 %	146	5	20/01/2038	VBI RENDA PREFERENCIAL GPA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.775.000,00	54.775	CDI + 5,000 %	151	1	16/06/2028	TENDA PRO SOLUTO III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.775.000,00	54.775	IPCA + 5,000 %	151	2	16/06/2028	TENDA PRO SOLUTO III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	102.708.000,00	102.708	CDI + 4,000 %	157	1	16/06/2028	TENDA PRO SOLUTO IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	0	IPCA + 4,000 %	157	2	16/06/2028	TENDA PRO SOLUTO IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.000.000,00	18.000	IPCA + 12,680 %	123	1	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	7.000	1268000%	123	2	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	7.000	IPCA + 126,800 %	123	3	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,680 %	123	4	16/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	5.000	1268000%	123	5	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.300.000,00	18.300	CDI + 7,500 %	60	ÚNICA	18/04/2029	VALERIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,735 %	169	ÚNICA	16/05/2033	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,750 %	130	ÚNICA	17/04/2028	ROGGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 6,000 %	150	ÚNICA	09/12/2026	OAD	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,000 %	166	1	15/05/2026	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.500.000,00	8.500	CDI + 6,000 %	166	2	15/05/2026	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.500.000,00	3.500	CDI + 6,000 %	166	3	15/05/2026	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.000.000,00	2.000	CDI + 6,000 %	166	4	15/05/2026	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.000.000,00	62.000	102,000% CDI	177	1	11/06/2026	BV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.000.000,00	21.000	105,000% CDI	177	2	13/06/2028	BV	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.000.000,00	18.000	CDI + 8,000 %	51	ÚNICA	26/08/2027	J RICHART	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 11,720 %	65	ÚNICA	15/07/2026	FORNECEDORES KLABIN	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 8,000 %	63	ÚNICA	20/04/2028	CERRATO	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	320.578.000,00	320.578	CDI + 3,500 %	178	1	15/06/2029	MRV PS IX	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	NaN	IPCA + 3,500 %	178	2	15/06/2029	MRV PS IX	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 2,500 %	176	1	25/06/2025	XP LOG II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	48.600.000,00	48.600	8,500 %	161	1	15/08/2029	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.400.000,00	32.400	9,500 %	161	2	15/08/2029	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Outros





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.400.000,00	32.400	12,40%	161	3	15/08/2029	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Outros
DEB	TRUE SECURITIZADORA S.A.	4.500.000.000,00	4.500.000	CDI	3	ÚNICA	16/09/2030	AUREN	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	85.000.000,00	85.000	CDI + 2,700 %	176	2	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.160.000,00	13.160	IPCA + 10,000 %	181	1	15/10/2026	TRIBECA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.370.000,00	5.370	IPCA + 10,000 %	181	2	15/10/2026	TRIBECA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,850 %	39	ÚNICA	29/09/2025	COPASUL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	5.470.000,00	5.470	IPCA + 10,000 %	181	3	15/10/2026	TRIBECA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.800.000,00	3.800	1000000%	181	4	15/10/2026	TRIBECA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	145.721.000,00	145.721	CDI + 1,000 %	192	1	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	878.503.000,00	878.503	CDI + 1,000 %	192	2	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	46.622.000,00	46.622	CDI + 1,150 %	192	3	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	
DEB	TRUE SECURITIZADORA S.A.	800.000.000,00	800.000	1523050%	2	ÚNICA	31/05/2028	VAMOS II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	51.000.000,00	51.000	IPCA + 70,000 %	199	ÚNICA	29/06/2026	LAGO DA PEDRA	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	Não há	188	ÚNICA	28/07/2028	BANCO PAN	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	1100000%	200	ÚNICA	21/06/2027	GERIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	IPCA + 10,00 %	189	1	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	41.000.000,00	41.000	95000%	189	2	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	30000%	183	ÚNICA	20/07/2026	RNI	Adimplente	Aval de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.780.000,00	38.780	110000%	175	ÚNICA	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.000.000,00	16.000	IPCA + 9,00 %	191	ÚNICA	15/07/2026	SWA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	42500%	190	1	15/07/2033	SUPERFRIO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	Não há	190	2	15/07/2033	SUPERFRIO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	13.400.000,00	13.400	IPCA + 11,00 %	195	1	19/10/2034	LUNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	IPCA + 9,060 %	164	1	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 4,500 %	164	2	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,450 %	163	1	15/08/2028	GRUPO NOS	Adimplente	Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	IPCA + 1,450 %	163	2	15/08/2030	GRUPO NOS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	IPCA + 10,000 %	187	ÚNICA	25/07/2028	PAES AND GREGORI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	31.000.000,00	31.000	CDI + 5,000 %	64	ÚNICA	15/05/2028	BENDER	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	650.000.000,00	650.000	IPCA	186	1	14/08/2028	BARZEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	460.000.000,00	460.000	Não há	186	2	12/08/2043	BARZEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	51.000.000,00	51.000	IPCA + 10,500 %	194	ÚNICA	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI	208	1	11/09/2025	RAIA DROGASIL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI	208	2	13/09/2027	RAIA DROGASIL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI	208	3	12/09/2030	RAIA DROGASIL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	29.100.000,00	29.100	130000%	193	ÚNICA	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.445.178,00	62.445.178	107000%	205	1	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	300.000.000,00	300.000	CDI + 4,900 %	137	ÚNICA	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.948.720,00	1.000	IPCA + 5,500 %	1	273	15/03/2030	TRUESEC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.257.620,00	1.000	IPCA + 5,500 %	1	274	15/03/2030	TRUESEC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	48.000.000,00	48.000	IPCA + 10,500 %	1	383	22/06/2026	TRUE SEC-DAMHA - VECTIS DAMHA - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.410.000,00	24.410	IPCA + 8,500 %	1	463	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.410.000,00	24.410	IPCA + 8,500 %	1	464	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.596.000,00	38.596	IPCA + 8,150 %	24	4	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.698.411,46	0	Não há	2020	1	30/06/2028	TRUESEC		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.490.736,01	0	Não há	2020	2	31/12/2027	TRUESEC		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	423.357,01	0	Não há	2020	3	31/12/2027	TRUESEC		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	14.923.902,92	0	Não há	2020	4	15/03/2030	TRUESEC		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.774.508,54	0	Não há	2020	5	15/03/2030	TRUESEC		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	48.000.000,00	0	Não há	2021	1	18/06/2026	TRUE SEC - DAMHA - VECTIS - CCI		
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.410.000,00	0	Não há	2021	2	21/09/2034	TRUE SEC - RZK - CCI		Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.410.000,00	0	Não há	2021	3	21/09/2034	TRUE SEC - RZK - CCI		Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	CDI + 3,180 %	179	ÚNICA	14/08/2031	BR PROPERTIES	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	117.215.000,00	117.215	IPCA + 8,000 %	206	1	19/08/2041	AIRPLANE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	117.215.000,00	117.215	IPCA + 8,000 %	206	2	19/08/2041	AIRPLANE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	64.757.000,00	64.757	IPCA + 7,900 %	113	ÚNICA	17/09/2043	JDF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	95.000.000,00	95.000	Não há	173	ÚNICA	15/09/2037	GD PLATAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	80000%	228	ÚNICA	26/06/2033	DUTRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	45.430.000,00	45.430	82500%	223	1	17/03/2031	MRV FLEX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.450.000,00	32.450	100000%	223	2	17/10/2033	MRV FLEX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.120.000,00	40.120	112500%	223	3	16/11/2035	MRV FLEX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.825.000,00	40.825	CDI + 1,520 %	224	1	28/09/2029	MRV PS XI	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	122.475.000,00	122.475	CDI + 4,160 %	224	2	28/09/2029	MRV PS XI	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	77.000.000,00	77.000	CDI + 3,500 %	214	1	28/09/2029	MRV PS X	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	77.000.000,00	77.000	CDI + 9,110 %	214	2	28/09/2029	MRV PS X	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	IPCA + 5,300 %	73	1	15/10/2030	RAIZEN	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	IPCA + 5,650 %	73	2	17/10/2033	RAIZEN	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	IPCA + 11,100 %	73	3	17/10/2033	RAIZEN	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,900 %	207	1	11/09/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,900 %	207	2	11/09/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,200 %	210	1	15/09/2027	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	38.000.000,00	38.000	CDI + 4,200 %	210	2	15/09/2027	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 4,200 %	210	3	15/09/2027	YUNY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	41.000.000,00	41.000	CDI + 4,200 %	210	4	15/09/2027	YUNY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	50000%	219	ÚNICA	15/09/2027	PATRIANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Obrigação de Outros, Aval de Outros



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,500 %	71	ÚNICA	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 5,500 %	225	1	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	72.000.000,00	72.000	IPCA + 8,750 %	217	1	15/09/2033	LOTUS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	IPCA + 8,750 %	217	2	15/09/2033	LOTUS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 5,500 %	222	ÚNICA	25/10/2028	ULTRACHEESE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.500.000,00	3.500	126800%	140	1	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.211.000,00	17.211	IPCA + 9,800 %	212	1	26/10/2026	TERRA MUNDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.389.000,00	17.389	IPCA + 12,000 %	212	2	26/10/2026	TERRA MUNDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	CDI + 1,300 %	232	1	16/10/2028	VALHALLA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	IPCA + 1,350 %	232	2	15/10/2030	VALHALLA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	CDI + 1,250 %	232	3	15/10/2030	VALHALLA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000.000.000,00	1.000.000	16000%	232	4	15/10/2030	VALHALLA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	28.000.000,00	28.000	IPCA + 11,027 %	234	ÚNICA	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.500.000,00	20.500	IPCA + 14,000 %	211	1	15/10/2027	VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	3.000	IPCA + 14,000 %	211	2	15/10/2027	VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	3.000	IPCA + 14,000 %	211	3	15/10/2027	VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	3.000	126800%	140	2	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	2.500	126800%	140	3	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	2.500	126800%	140	4	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	2.500	126800%	140	5	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.900.000,00	1.900	126800%	140	6	15/04/2027	WJL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Fiduciária de Quotas
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 6,000 %	66	ÚNICA	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI + 3,500 %	72	ÚNICA	31/10/2029	GRUPO JB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	65.000	IPCA + 9,700 %	243	1	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22.000.000,00	22.000	IPCA + 11,300 %	243	2	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	IPCA + 10,700 %	243	3	15/10/2043	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,500 %	74	1	18/10/2029	HOHL	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,000 %	74	2	18/10/2033	HOHL	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	45.000	IPCA + 9,300 %	230	ÚNICA	20/10/2028	BOA ESPERANCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.620.000,00	15.620	CDI + 5,000 %	233	ÚNICA	23/03/2029	HABITRAM	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	500.000.000,00	500.000	15500%	242	1	16/11/2028	COGNA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	NaN	CDI + 1,450 %	242	2	16/11/2028	COGNA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	0	NaN	IPCA + 6,650 %	242	3	16/11/2028	COGNA	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	130.000.000,00	130.000	CDI + 6,000 %	75	ÚNICA	15/12/2028	BBF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,000 %	236	ÚNICA	06/12/2028	NORTIS	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	CDI + 8,006 %	81	ÚNICA	20/12/2028	SBA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	96.000.000,00	96.000	50000%	77	1	20/08/2027	SBA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,000 %	77	2	21/08/2028	SBA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	CDI + 6,000 %	77	3	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	45000%	239	ÚNICA	20/11/2026	LOTE 5 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.750.000,00	19.750	IPCA + 10,500 %	213	ÚNICA	15/04/2038	SOLARGRID	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	CDI + 4,500 %	235	ÚNICA	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,550 %	240	ÚNICA	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 5,000 %	68	ÚNICA	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.367.958,00	24.367.958	140000%	260	1	15/03/2027	JDP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.907.897,00	19.907.897	140000%	260	2	15/03/2027	JDP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.028.653,00	21.028.653	110000%	260	3	15/03/2027	JDP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.233.871,00	18.233.871	IPCA + 11,000 %	260	4	15/03/2027	JDP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	34.027.230,00	34.027.230	IPCA + 11,000 %	260	5	15/03/2027	JDP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 4,300 %	69	1	20/11/2028	SOLAR AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	CDI + 4,600 %	69	2	20/11/2028	SOLAR AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	41.000.000,00	41.000	430000%	238	ÚNICA	07/12/2028	LAFIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.275.000,00	20.275	Não há	268	1	20/09/2032	URBA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.275.000,00	20.275	Não há	268	2	20/04/2033	URBA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.275.000,00	20.275	Não há	268	3	20/05/2033	URBA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.275.000,00	20.275	Não há	268	4	23/02/2039	URBA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,300 %	185	ÚNICA	14/12/2038	TELMEC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	106.771.000,00	106.771	CDI	249	1	15/12/2030	ACHE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.826.000,00	62.826	CDI + 10,577 %	249	2	15/12/2030	ACHE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	330.403.000,00	330.403	CDI + 6,000 %	249	3	15/12/2030	ACHE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	IPCA + 12,000 %	120	ÚNICA	15/12/2033	PENHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	170.500.000,00	170.500	CDI + 4,000 %	264	1	15/12/2028	MRV PS XII	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	92.000.000,00	92.000	CDI + 4,000 %	264	2	15/12/2028	MRV PS XII	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 4,000 %	78	ÚNICA	31/12/2029	USINA SAO DOMINGOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	157.747.500,00	157.747.500	IPCA + 10,007 %	267	1	15/09/2034	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	92.340.000,00	92.340.000	IPCA + 9,000 %	267	2	17/01/2031	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	57.712.500,00	57.712.500	IPCA + 10,007 %	267	3	15/01/2036	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	114.998.539,59	99.000	CDI + 3,450 %	272	1	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.161.601,41	1.000	CDI + 8,450 %	272	2	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.000.000,00	32.000	CDI + 5,000 %	152	3	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,000 %	85	1	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	35.000.000,00	35.000	CDI + 6,728 %	85	2	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,728 %	85	3	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	10	CDI + 1,800 %	275	ÚNICA	02/12/2033	VALGROUP	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.000.000,00	9.000	CDI + 7,750 %	276	1	26/12/2028	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21.000.000,00	21.000	CDI + 5,000 %	276	2	26/12/2026	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	CDI + 5,000 %	274	ÚNICA	21/12/2027	ALFA MODAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22.300.000,00	22.300	IPCA + 9,000 %	258	1	15/12/2027	SIGNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22.300.000,00	22.300	IPCA + 9,000 %	258	2	15/12/2027	SIGNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
										Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	22.500	IPCA + 9,000 %	258	3	15/12/2027	SIGNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17.300.000,00	17.300	IPCA + 9,000 %	258	4	15/12/2027	SIGNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	8.200.000,00	8.200	IPCA + 9,000 %	258	5	15/12/2027	SIGNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,500 %	83	1	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	CDI + 4,500 %	83	2	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 4,500 %	76	ÚNICA	15/12/2028	MAESTRO TRANSPORTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	41.263.000,00	41.263	CDI + 5,000 %	248	ÚNICA	16/11/2028	MARTINS RIBEIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	86.630.000,00	86.630	IPCA + 7,898 %	265	1	10/12/2027	TENDA PS V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	86.630.000,00	86.630	IPCA + 3,499 %	265	2	10/03/2032	TENDA PS V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	CDI + 4,500 %	204	1	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.000.000,00	6.000	CDI + 12,000 %	204	2	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	IPCA + 11,250 %	252	ÚNICA	24/01/2039	LA SHOPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	70.000.000,00	70.000	IPCA + 11,250 %	284	ÚNICA	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	36.605.000,00	36.605	IPCA + 11,700 %	269	ÚNICA	18/02/2037	GES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	145.603.000,00	145.603	CDI + 0,850 %	87	1	15/01/2027	ATACADA0	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	61.273.000,00	61.273	0,9500%	87	2	15/01/2029	ATACADA0	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	340.590.000,00	340.590	109700%	87	3	15/01/2027	ATACADA0	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	196.131.000,00	196.131	64500%	87	4	15/01/2029	ATACADA0	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	256.403.000,00	256.403	65000%	87	5	15/01/2031	ATACADA0	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000.000	IPCA + 13,000 %	17	3	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	32.000.000,00	32.000	IPCA + 9,700 %	292	1	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	62.165.000,00	62.165	IPCA + 9,000 %	293	1	22/01/2035	URBA V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20.765.000,00	20.765	IPCA + 8,000 %	293	2	21/11/2039	URBA V	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.000.000,00	43.000	IPCA + 11,700 %	90	ÚNICA	18/02/2037	CELESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	55.000.000,00	55.000	CDI + 1,350 %	302	ÚNICA	15/09/2025	LAGO DA PEDRA	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	20950%	297	1	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	87.800.000,00	87.800	106270%	297	2	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	257.512.500,00	257.512.500	79000%	296	1	15/03/2034	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	57.487.500,00	57.487.500	70000%	296	2	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,000 %	79	ÚNICA	15/02/2030	LEH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	305.000.000,00	305.000	IPCA + 9,113 %	286	ÚNICA	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	92.000.000,00	92.000	IPCA	283	1	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	171.000.000,00	171.000	IPCA + 8,750 %	237	1	26/12/2035	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	550.000.000,00	550.000	Não há	309	1	31/05/2027	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	550.000.000,00	550.000	Não há	309	2	31/05/2027	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	550.000.000,00	550.000	Não há	309	3	31/05/2027	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,550 %	229	ÚNICA	24/05/2034	MOBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19.800.000,00	19.800	CDI + 6,400 %	313	ÚNICA	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	36.200.000,00	36.200	CDI + 3,250 %	83	2	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	34.400.000,00	34.400	CDI + 3,250 %	83	3	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	1.000,00	1	CDI + 4,750 %	83	4	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,750 %	83	5	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,750 %	83	6	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
DEB	TRUE SECURITIZADORA S.A.	37.935.000,00	37.935	IPCA + 9,710 %	327	1	30/04/2035	URBA VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
DEB	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.645.000,00	12.645	IPCA + 8,000 %	327	2	28/03/2040	URBA VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	98.320.000,00	98.320	CDI + 1,300 %	332	1	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	147.480.000,00	147.480	IPCA + 7,595 %	332	2	17/02/2031	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	54.200.000,00	54.200	IPCA + 7,595 %	332	3	16/06/2036	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	259.965.000,00	259.965.000	IPCA + 7,870 %	328	1	15/03/2033	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	58.035.000,00	58.035.000	IPCA + 7,000 %	328	2	15/10/2035	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	150.000.000,00	150.000	CDI + 3,500 %	314	1	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	80.000.000,00	80.000	CDI + 3,500 %	314	2	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.169.000,00	43.169	CDI + 4,000 %	318	1	24/05/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.831.000,00	26.831	CDI + 4,000 %	318	2	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.501.000,00	18.501	CDI + 9,000 %	318	3	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.499.000,00	11.499	CDI + 9,000 %	318	4	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.169.000,00	43.169	Não há	319	1	24/05/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.831.000,00	26.831	CDI + 4,000 %	319	2	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.501.000,00	18.501	CDI + 9,000 %	319	3	24/05/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.499.000,00	11.499	CDI + 9,000 %	319	4	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	43.162.000,00	43.162	CDI + 4,000 %	320	1	24/05/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.838.000,00	26.838	CDI + 4,000 %	320	2	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18.498.000,00	18.498	CDI + 9,000 %	320	3	24/05/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	11.502.000,00	11.502	CDI + 9,000 %	320	4	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	130.000.000,00	130.000	CDI + 4,750 %	99	ÚNICA	17/07/2028	CORURUPE	Adimplente	Ával, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,000 %	1	516	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,660 %	94	1	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Ával





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,000 %	94	2	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 4,500 %	100	ÚNICA	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.800.000,00	9.800	CDI + 6,250 %	333	ÚNICA	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	110.500.000,00	110.500	CDI + 2,250 %	344	1	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	110.500.000,00	110.500	52500%	344	2	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	322.000.000,00	322.000	CDI + 0,600 %	353	ÚNICA	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	105.500.000,00	105.500	IPCA + 9,000 %	345	ÚNICA	10/10/2044	PONTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	44.482.000,00	44.482	IPCA + 9,500 %	342	1	27/11/2035	URBA VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	14.827.000,00	14.827	IPCA + 8,000 %	342	2	27/02/2040	URBA VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	321.750.000,00	321.750	IPCA + 0,700 %	359	ÚNICA	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	100.614.000,00	100.614	CDI + 2,000 %	355	ÚNICA	01/10/2029	DIRECIONAL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	250.000.000,00	250.000	CDI + 0,800 %	348	ÚNICA	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO IX  
DESPESAS FLAT**

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Emissão	Flat	True	22.509,85	0,003001%	20.000,00	0,002667%
Administração do CRI	Flat	True	3.376,48	0,000450%	3.000,00	0,000400%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Flat	Itaú	765,33	0,000102%	680,00	0,000091%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	B3	224,96	0,000030%	224,96	0,000030%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	121.750,00	0,019733%	121.750,00	0,019733%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	6.000,00	0,001000%	6.000,00	0,001000%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,000397%	2.979,00	0,000397%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	25.062,00	0,004177%	25.062,00	0,004177%
Custódia do Lastro	Flat	Vórtx	9.561,37	0,001275%	8.000,00	0,001067%
Implantação e Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,000797%	5.000,00	0,000667%
Gráfica	Flat	Outliers	14.400,00	0,001920%	14.400,00	0,001920%
Agente Fiduciário	Flat	Vórtx	11.951,72	0,001594%	10.000,00	0,001333%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	Vórtx	17.927,57	0,002390%	15.000,00	0,002000%
Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000270%	1.800,00	0,000240%
Contabilidade do Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000038%	250,00	0,000033%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	225.000,00	0,030000%	225.000,00	0,030000%
Comissão de Estruturação	Flat	Bancos	2.100.000,00	0,350000%	2.100.000,00	0,350000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Bancos	300.000,00	0,050000%	300.000,00	0,050000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	Flat	Bancos	13.800.000,00	2,300000%	13.800.000,00	2,300000%
Impostos (Gross Up)	Flat	Bancos	1.730.271,17	0,288379%	1.730.271,17	0,288379%
Comissão de Sucesso	Flat	Bancos	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
<b>Total</b>			<b>18.400.062,56</b>	<b>3,055553%</b>	<b>18.389.417,13</b>	<b>3,054133%</b>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000038%	250,00	0,000033%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000270%	1.800,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	11.068,07	0,001476%	10.000,00	0,001333%
Custódia do Lastro	Anual	Vórtx	8.854,45	0,001181%	8.000,00	0,001067%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Mensal	Itaú	765,33	0,000102%	680,00	0,000091%
Administração do CRI	Mensal	True	3.376,48	0,000450%	3.000,00	0,000400%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	5.700,00	0,000760%	5.700,00	0,000760%
Agente Fiduciário	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,000177%	1.200,00	0,000160%
<b>Total anual</b>			<b>146.082,97</b>	<b>0,004453%</b>	<b>137.760,00</b>	<b>0,004084%</b>



DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



**ANEXO X**  
**RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 04506-000, São Paulo – SP

At. [●]

C/C

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros  
CEP 05425-020– São Paulo, SP

At. [●]

**Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [28ª (Vigésima Oitava)] Emissão de Debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A.**

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” datado de 25 de setembro de 2024, conforme alterada (“**Escritura de Emissão**”, “**Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.





DocuSign Envelope ID: 3AA72EBF-4A19-4D14-94C2-E7EA3DA02F65



Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Belo Horizonte, [•] de [•] de 20[•]

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*(inserir assinaturas)*



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 3AA72EBF4A194D1494C2E7EA3DA02F65 Status: Concluído  
Assunto: CRI MRV - Termo de Securitização  
Envelope fonte:  
Documentar páginas: 190 Assinaturas: 5 Remetente do envelope:  
Certificar páginas: 6 Rubrica: 0 Lobo de Rizzo Advogados  
Assinatura guiada: Ativado Rua ARROIO BUTIA 469  
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado São Paulo, SP 05868-880  
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília assinatura.digital@ldr.com.br  
Endereço IP: 191.193.104.58

**Rastreamento de registros**

Status: Original Portador: Lobo de Rizzo Advogados Local: DocuSign  
25/09/2024 01:01:20 assinatura.digital@ldr.com.br

**Eventos do signatário**

Ana Eugenia de Jesus Souza  
eq@vortx.com.br  
Diretora  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC LINK RFB v2  
CPF do signatário: 00963584324

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/09/2024 09:50:05  
ID: a93dc54f-b454-40f4-97b0-21c1175784f3

Leticia Aparecida Oliveira Santos  
leticia.santos@opeacapital.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC OAB G3  
CPF do signatário: 32859684867

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/09/2024 08:29:14  
ID: 24b12f9d-982c-47a9-8b36-eb10dbabb1c1

Matheus Gomes Faria  
mgf@vortx.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5  
CPF do signatário: 05813311769

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/09/2024 09:08:05  
ID: 8dc624bc-05ba-49f3-b690-c2af6e8d448f

**Assinatura**

DocuSigned by:  
*Ana Eugenia de Jesus Souza*  
8953C87B41E0412...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 163.116.233.50

Assinado por:  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
891721A0F1F04CE...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 191.204.181.98

DocuSigned by:  
*Matheus Gomes Faria*  
295341A0C17A46A...  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.12.16.6



**Registro de hora e data**

Enviado: 25/09/2024 09:32:41  
Visualizado: 25/09/2024 09:50:05  
Assinado: 25/09/2024 09:50:26

Enviado: 25/09/2024 01:22:01  
Visualizado: 25/09/2024 08:29:14  
Assinado: 25/09/2024 08:30:12

Enviado: 25/09/2024 01:22:02  
Visualizado: 25/09/2024 09:08:05  
Assinado: 25/09/2024 09:08:52



Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Rodrigo Bragatto Moura            rodrigo.bragatto@opeacapital.com            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5            CPF do signatário: 03542879584</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 25/09/2024 10:10:10            ID: 010aa501-b8f9-4849-8a6f-a2b114702c2b</p>	<p>Assinado por:    <small>EB60D674CF24497</small></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 01:22:02            Visualizado: 25/09/2024 10:10:10            Assinado: 25/09/2024 10:10:43</p>
<p>Walter Pellecchia Neto            wpn@vortex.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>            Tipo de assinatura: ICP Smart Card            Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5            CPF do signatário: 21255116811</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 25/09/2024 09:22:15            ID: 502d712e-0d0d-4a7e-97e7-1cbab1f64562</p>	<p>DocuSigned by:    <small>2AD99B39B34541A...</small></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado            Usando endereço IP: 163.116.233.109</p>	<p>Enviado: 25/09/2024 09:19:47            Visualizado: 25/09/2024 09:22:15            Assinado: 25/09/2024 09:22:39</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Maria Carolina Martins do Amaral            maria.amaral@dr.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 07/06/2023 16:17:01            ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p>	<p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 25/09/2024 01:21:59            Visualizado: 25/09/2024 08:58:05</p>
<p>Vitória Serrano            vitoria.serrano@ldr.com.br            Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>            Aceito: 27/06/2023 19:17:33            ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657</p>	<p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 25/09/2024 01:21:59</p>
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 01:21:59
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:19:46
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:19:46



<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:19:46
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/09/2024 09:32:40
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 09:22:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 09:22:39
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 10:10:44
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		





Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Ana Eugenia de Jesus Souza, Letícia Aparecida Oliveira Santos, Matheus Gomes Faria, Rodrigo Bragatto Moura, Walter Pellecchia Neto, Mar

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO IX - DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO DA EMISSORA  
PERANTE A CVM**







DocuSign Envelope ID: C774E869-82E9-4E24-9479-2EB28BBA779A



**DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04508-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em classe única, em até 2 (duas) séries, da sua 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) emissão, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), cujo pedido de registro automático foi submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, concedido sob o nº 663, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
*Leticia Aparecida Oliveira Santos*  
Assinado por: LETICIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
CPF: 32859684967  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 08:33:03 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
  
691721A0F1F04CE...

Nome:  
Cargo:  
CPF:

DocuSigned by  
*Rodrigo Bragatto Moura*  
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584  
CPF: 03542879584  
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 12:59:20 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Presencial  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
  
6B60D674CF24497...

Nome:  
Cargo:  
CPF:




**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: C774E86982E94E2494792EB28BBA779A	Status: Concluído
Assunto: Declaração Atualização de Cia Aberta (Securizadora)	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 1	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	
	Remetente do envelope: Lobo de Rizzo Advogados Rua ARROIO BUTIA 469 São Paulo, SP 05868-880 assinatura.digital@ldr.com.br Endereço IP: 191.193.104.58

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: Lobo de Rizzo Advogados	Local: DocuSign
25/09/2024 00:39:28	assinatura.digital@ldr.com.br	


**Eventos do signatário Assinatura Registro de hora e data**

Leticia Aparecida Oliveira Santos leticia.santos@opecapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Enviado: 25/09/2024 00:40:52 Visualizado: 25/09/2024 08:32:15 Assinado: 25/09/2024 08:33:37
--	---	---

**Detalhes do provedor de assinatura:**  
 Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC OAB G3  
 CPF do signatário: 32859684867

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 191.204.181.98

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 25/09/2024 08:32:15  
 ID: e91689cd-f39f-49c1-87c3-61d41063c8e2

Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@opecapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Enviado: 25/09/2024 00:40:52 Visualizado: 25/09/2024 12:58:31 Assinado: 25/09/2024 12:59:25
---	---	---

**Detalhes do provedor de assinatura:**  
 Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  
 CPF do signatário: 03542879584

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 191.209.53.62

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 25/09/2024 12:58:31  
 ID: 26ded163-b5b4-44ec-a4a7-bd8e8ec4cb68

**Eventos do signatário presencial Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de entrega do editor Status Registro de hora e data**

**Evento de entrega do agente Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega intermediários Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

Maria Carolina Martins do Amaral maria.amaral@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 00:40:51 Visualizado: 25/09/2024 08:55:53
--	----------------	--

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**



Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Aceito: 07/06/2023 16:17:01 ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p> <p>Vitória Serrano vitoria.serrano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 27/06/2023 19:17:33 ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 00:40:51
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 00:40:51
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 12:58:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 12:59:25
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 12:59:26
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Letícia Aparecida Oliveira Santos, Rodrigo Bragatto Moura, Maria Carolina Martins do Amaral, Vitória Serrano

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**





Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO X - DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**





## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão (“**CRI**”), de *Classe Única, em até 2 (duas) séries*, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“**Créditos do Patrimônio Separado**”);
- (iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”;





DocuSign Envelope ID: 87CA2A27-0003-4AAE-B923-8CA6F04AF962

*lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e

- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, concedido sob o n° 663, encontra-se devidamente atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
 Julia Ferreira Pinheiro  
 Assinado por: LETICIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
 CPF: 32859048827  
 Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 13:09:54 BRT  
 O ICP-Brasil, OU AC OAB  
 C: BR  
 Emissor: AC OAB 03  
 881721A0F1F04CE

Nome:  
Cargo:  
CPF:

DocuSigned by:  
 Raluz Engelly Pires  
 Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA DOS SANTOS  
 CPF: 0362879584  
 Data/Hora da Assinatura: 25/09/2024 12:42:07 BRT  
 O ICP-Brasil, OU Proteract  
 C: BR  
 Emissor: AC CertSign RFB 05  
 70828FC28A8F48F

Nome:  
Cargo:  
CPF:



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 87CA2A2700034AAEB9238CA6F04AF962	Status: Concluído
Assunto: CRI MRV 2024 - Declaração da Emissora	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 2	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Remetente do envelope:
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Lobo de Rizzo Advogados
	Rua ARROIO BUTIA 469
	São Paulo, SP 05868-880
	assinatura.digital3@ldr.com.br
	Endereço IP: 179.34.58.238

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: Lobo de Rizzo Advogados	Local: DocuSign
25/09/2024 11:55:40	assinatura.digital3@ldr.com.br	

**Eventos do signatário Assinatura Registro de hora e data**

Leticia Aparecida Oliveira		Enviado: 25/09/2024 12:01:05
leticia.santos@opecapital.com		Visualizado: 25/09/2024 13:08:23
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Assinado: 25/09/2024 13:09:12

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Emissor da assinatura: AC OAB G3	Usando endereço IP: 189.57.7.124
CPF do signatário: 32859684867	

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/09/2024 13:08:23	
ID: e84c33a4-2614-4ab7-b901-7662e0b0c0ce	

Rodrigo Bragatto Moura		Enviado: 25/09/2024 12:01:05
rodrigo.bragatto@opecapital.com		Visualizado: 25/09/2024 12:41:46
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Assinado: 25/09/2024 12:42:12

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5	Usando endereço IP: 191.209.53.62
CPF do signatário: 03542879584	

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/09/2024 12:41:46	
ID: a50fd84c-0ef4-49cf-b2d7-5228b1c8ea60	

**Eventos do signatário presencial Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de entrega do editor Status Registro de hora e data**

**Evento de entrega do agente Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega intermediários Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

Luca Ferretti Aguirre	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 12:01:03
luca.aguirre@ldr.com.br		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**



Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Aceito: 20/05/2024 00:24:07 ID: 49027d47-36b6-4e2b-aa3f-4ce794d6672a</p> <p>Maria Carolina Martins do Amaral maria.amaral@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 07/06/2023 16:17:01 ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 25/09/2024 12:01:03 Visualizado: 25/09/2024 12:47:38</p>
<p>Vitória Vidal Serrano vitoria.serrano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 27/06/2023 19:17:33 ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 25/09/2024 12:01:03 Visualizado: 25/09/2024 12:01:50</p>
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 12:01:03
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 12:41:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 12:42:12
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 13:09:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Leticia Aparecida Oliveira, Rodrigo Bragatto Moura, Luca Ferretti Aguirre, Maria Carolina Martins do Amaral, Vitória Vidal Serrano

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**





Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to alan.torquato@ldr.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO XI - DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**





## DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 25 de setembro de 2024, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”) e da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**” e, em conjunto com a CCI 001, “**CCI**”), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, de *Classe Única*, em até 2 (duas) séries, da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora (“**CRI**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 358ª (Trecentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, de Classe Única, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, regime fiduciário que ora é registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:  
Prof.ª Janiely Faria  
Assinado por: MATHEUS SOARES FARIAS/08112011769  
CPF: 09615311769  
Data/Hora da Assinatura: 2024/09/25 12:17:30 BRT  
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
© ICP-Brasil  
Assinatura: M0109617436A

Nome:  
Cargo:  
CPF:

DocuSigned by:  
Julio Augusto Nób  
Assinado por: WALTER FELLECCIA NETO/21208118811  
CPF: 21208118811  
Data/Hora da Assinatura: 2024/09/25 12:24:10 BRT  
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
© ICP-Brasil  
Assinatura: M0109617436A

Nome:  
Cargo:  
CPF:





**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 6A1680FB849A4C4D9917956E7EADF044	Status: Concluído
Assunto: CRI MRV 2024 - Declaração do Custodiante	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 1	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Lobo de Rizzo Advogados
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Rua ARROIO BUTIA 469
	São Paulo, SP 05868-880
	assinatura.digital3@ldr.com.br
	Endereço IP: 179.34.58.238

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: Lobo de Rizzo Advogados	Local: DocuSign
25/09/2024 12:01:19	assinatura.digital3@ldr.com.br	

**Eventos do signatário Assinatura Registro de hora e data**

Matheus Gomes Faria		Enviado: 25/09/2024 12:05:10
mgf@vortx.com.br		Visualizado: 25/09/2024 12:16:38
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Assinado: 25/09/2024 12:17:04

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5  
 CPF do signatário: 05813311769

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 177.12.16.6

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 25/09/2024 12:16:38  
 ID: c2817cbe-ace4-4805-a85c-b98139b23c3f

Walter Pellecchia Neto		Enviado: 25/09/2024 12:05:10
wpn@vortx.com.br		Visualizado: 25/09/2024 12:23:53
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Assinado: 25/09/2024 12:24:19

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5  
 CPF do signatário: 21255116811

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 163.116.233.61

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 25/09/2024 12:23:53  
 ID: 49386f1e-e7ed-4707-8f9d-59841851557e

**Eventos do signatário presencial Assinatura Registro de hora e data**

**Eventos de entrega do editor Status Registro de hora e data**

**Evento de entrega do agente Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega intermediários Status Registro de hora e data**

**Eventos de entrega certificados Status Registro de hora e data**

**Eventos de cópia Status Registro de hora e data**

Luca Ferretti Aguirre	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 12:05:08
luca.aguirre@ldr.com.br		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**



Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Aceito: 20/05/2024 00:24:07 ID: 49027d47-36b6-4e2b-aa3f-4ce794d6672a</p> <p>Maria Carolina Martins do Amaral maria.amaral@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 07/06/2023 16:17:01 ID: 535545aa-2355-4c5d-bc9e-ad2ef173e6b2</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 12:05:08
<p>Vitória Vidal Serrano vitoria.serrano@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 27/06/2023 19:17:33 ID: 25127503-41c5-495f-a630-1af739d83657</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 25/09/2024 12:05:09 Visualizado: 25/09/2024 12:07:16
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/09/2024 12:05:09
Entrega certificada	Segurança verificada	25/09/2024 12:23:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/09/2024 12:24:19
Concluído	Segurança verificada	25/09/2024 12:24:22
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 27/08/2020 23:15:09

Partes concordam em: Matheus Gomes Faria, Walter Pellecchia Neto, Luca Ferretti Aguirre, Maria Carolina Martins do Amaral, Vitória Vidal Serrano

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br)

**To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:





i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [alan.torquato@ldr.com.br](mailto:alan.torquato@ldr.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.