

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 50ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
 CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
 Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta
 CNPJ/ME nº 29.780.061/0001-09
 na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, São Paulo - SP
 no montante total de:

R\$300.000.000,00
 (trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: N° BRAPCSRID90
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA Moody's América Latina Ltda: "AA-br"*
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [] DE [] DE 2022, SOB O N° []

*Esta classificação foi realizada em 08 de agosto de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



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

A True Securitizadora S.A., sociedade anônima, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.171.004 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) de recibos de valores mobiliários, nominativos, escriturais, em série única, para distribuição pública, da 50ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2022 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de 300.000 (trezentos mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única ("Debêntures"), para colocação privada, da 5ª (quinta) emissão da SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 13.781, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º Andar, Sala A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.780.061/0001-09, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.171.004, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures que serão lastro dos CRI ("Devedora" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 15 de agosto de 2022 ("Data de Emissão das Debêntures"), equivalentes ao valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Créditos Imobiliários"). A Escritura de Emissão de Debêntures será arquivada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os créditos imobiliários são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral", sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural", celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

Os CRI são objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder"), e o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação para o volume total da oferta, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2005, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários conviadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão (conforme definidos neste Prospecto, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 71 deste Prospecto.

A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando o CRI objeto desta Emissão, somam o valor total de R\$39.733.186.335,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, não atingiu o referido limite ("RD da Emissora").

A emissão de Debêntures e a celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) dos quais a Devedora seja parte foram aprovadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 08 de agosto de 2022 ("RCA da Devedora"). Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e a ata da RCA da Devedora será arquivada na JUCESP, e publicada no jornal "Valor Econômico".

Os CRI têm prazo de vencimento de 2.590 (dois mil, quinhentos e noventa) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de setembro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado por meio, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("MDA"), administrado e operado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 a 45 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding"), com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para fins de definição, junto aos Investidores (i) da demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, consequentemente, para a remuneração das Debêntures a serem emitidas. Participarão do Procedimento de Bookbuilding para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI, exclusivamente, Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto). Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de Bookbuilding para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI. Para mais informações sobre o Procedimento de Bookbuilding, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimento de Bookbuilding", na página 77 deste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), aplicado mensalmente, na Data de Atualização dos CRI (conforme definida neste Prospecto) ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), calculado de acordo com a fórmula descrita na página 44 deste Prospecto Preliminar. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e a Oferta - Atualização Monetária dos CRI" na página 44 deste Prospecto. A partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive)), os CRI farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido neste Prospecto ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas indicadas na página 45 deste Prospecto e no Anexo III do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e a Oferta - Remuneração dos CRI" na página 44 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, conforme cronograma estabelecido no Anexo II do Termo de Securitização e na página 45 deste Prospecto. Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Emissão, sem lotes mínimos ou máximos, em data indicada neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, divulgado em 08 de agosto de 2022 pela Emissora e pelos Coordenadores, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 51º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para subscrição dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores. Poderão ser contatadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRE-PAVIMENTO, INADIMPLETAMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. ANDE, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 103 A 124 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI, CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSE <https://systemas.cvm.gov.br/> (NESTE WEBSITE, CLICAR EM "INFORMAÇÕES SOBRE COMPANHIAS", BUSCAR "TRUE SECURITIZADORA" NO CAMPO DISPONÍVEL, EM SEGUÍDA CLICAR EM "TRUE SECURITIZADORA S.A.", CLICAR EM "EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" E SELECIONAR "PERÍODO" NO CAMPO "PERÍODO DE ENTREGA", E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO "DE" A DATA DE 01/01/2022 E PREENCHER NO CAMPO "ATÉ" A DATA DA CONSULTA, EM SEGUÍDA NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FRE - FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", E EM SEGUÍDA, 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 SEGUÍDA, CLICAR EM "SALVAR EM PDF", CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM "GERAR PDF" PARA FAZER O DOWNLOAD DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA OFERTA", DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ACESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEBEMPRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA", NA PÁGINA 35 DESTES PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICILIDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO", NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 103 A 124 DESTES PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM 08 DE AGOSTO DE 2022 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (i) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (ii) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (iii) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR. DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: "CORPORATIVOS", "CONCENTRADOS", "IMÓVEL COMERCIAL", "VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



Issaka Ishikawa
 Peysner
 Cornacchia
 Assolini

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



ADVOGADOS

A data do presente Prospecto Preliminar é 08 de agosto de 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
SUMÁRIO DA OFERTA	19
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA, DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DO BANCO LIQUIDANTE E DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	35
EXEMPLARES DESTE PROSPECTO	39
INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA	41
Estrutura da Securitização.....	41
Créditos Imobiliários	41
Autorizações Societárias	42
Características da Emissão e dos CRI	42
Número da Emissão dos CRI.....	42
Número de Séries.....	42
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	43
Valor Total da Emissão	43
Quantidade de CRI	43
Valor Nominal Unitário dos CRI.....	43
Garantias	43
Forma e Comprovação de Titularidade	43
Forma e Locais de Pagamento	43
Prazo e Data de Vencimento.....	43
Lote Adicional.....	43
<i>Duration</i> dos CRI.....	43
Classificação ANBIMA dos CRI	43
Atualização Monetária dos CRI	44
Indisponibilidade do IPCA	44
Remuneração dos CRI	44
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização do Valor Nominal unitário dos CRI.....	45
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	48
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures	49
Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ...	50
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI	51
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	51
Vencimento Antecipado das Debêntures	51
Preço de Integralização	55
Subscrição e Integralização dos CRI	55
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	55
Direitos Políticos e Econômicos	55
Encargos Moratórios	55
Atraso no Recebimento de Pagamentos.....	55
Política de utilização de derivativos	55
Prorrogação dos Prazos.....	56
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado.....	56
Regime Fiduciário	56
Patrimônio Separado	56
Manutenção do Patrimônio Separado	56
Taxa de Administração	56
Custódia	56
Hipótese de Responsabilização da Emissora.....	57
Ordem de Prioridade de Pagamentos.....	57
Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado	57
Assembleia Geral de Titulares dos CRI	58
Publicidade.....	60

Despesas da Oferta e da Emissão.....	60
Despesas do Patrimônio Separado	62
Responsabilidade dos Titulares de CRI	65
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI	66
Custos Extraordinários	66
Fundo de Despesas	67
Pagamentos.....	67
Informações Adicionais	67
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	69
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA.....	71
Forma de Distribuição dos CRI	71
Plano de Distribuição	72
Oferta Não Institucional.....	74
Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional	76
Oferta Institucional	76
Critérios de Colocação da Oferta Institucional.....	77
Público-alvo da Oferta.....	77
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	77
Pessoas Vinculadas.....	78
Prazo Máximo de Colocação	78
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	79
Modificação da Oferta	79
Suspensão da Oferta	80
Cancelamento ou Revogação da Oferta	80
Declaração de Inadequação de Investimento.....	80
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	81
Contratação de Participantes Especiais	81
Instituições contratadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora	81
PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.	83
Agente Fiduciário	83
Banco Liquidante e Escriturador	83
B3	83
Instituição Custodiante	83
Auditor Independente do Patrimônio Separado.....	83
Agência de Classificação de Risco	84
Formador de Mercado	84
Obrigações do Agente Fiduciário	84
Substituição do Agente Fiduciário.....	85
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	87
Termo de Securitização	87
Escritura de Emissão de CCI	87
Contrato de Distribuição	87
Objeto	87
Condições precedentes para a distribuição dos CRI	88
Regime de Colocação	91
Remuneração	92
Escritura de Emissão de Debêntures.....	92
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.....	92
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	93
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	95
Tipo de Contrato	95

Valor dos Créditos Imobiliários	95
Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários	95
Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização	95
Forma e Comprovação de Titularidade	95
Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários	95
Remuneração das Debêntures	96
Prazo de Vencimento das Debêntures	97
Fluxo de pagamentos das Debêntures	97
Pagamento da Remuneração das Debêntures	97
Amortização das Debêntures	99
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes	99
Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures	100
Vencimento Antecipado das Debêntures	100
Tipos de garantias	100
Devedora	100
Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação	100
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos	101
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários	101
Principais características da Devedora	101
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	101
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários	102
Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários	102
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos	102
Procedimento de Cobrança	102
FATORES DE RISCO	103
1. Riscos da Operação	103
2. Riscos dos CRI e da Oferta	105
3. Riscos dos Créditos Imobiliários	108
4. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e à Devedora	110
5. Riscos Relacionados à Emissora	120
Riscos relacionados aos setores da economia	121
Riscos relacionados à regulação	122
6. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos	122
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	125
Visão geral do setor de securitização imobiliária	125
O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI	125
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização	125
Novo Marco da Securitização – Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022	126
Companhias Securitizadoras	126
Certificados de Recebíveis Imobiliários	126
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários	126
Regime Fiduciário	126
Medida Provisória Nº 2.158-35/01	127
TRIBUTAÇÃO DOS CRI	129
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil	129
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior	130
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	130
Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio	130
Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários	130

SUMÁRIO DA EMISSORA	131
Breve Histórico da Emissora	131
Principais concorrentes	131
Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora	131
Patrimônio Líquido da Securitizadora	131
Negócios com Partes Relacionadas	131
Pendências Judiciais e Trabalhistas	132
Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação ...	132
Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora	132
Relacionamento com fornecedores e clientes	132
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora	132
Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos	132
Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora	133
Administração da Emissora	133
Conselho de Administração da Emissora	133
Conselho de Administração da Emissora	134
Diretoria	134
Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora	135
Manutenção de Registro de Companhia Aberta	135
Crescimento da Emissora e de seu Capital	135
A Importância de uma Equipe Qualificada	135
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis	135
Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora	135
Informações Cadastrais da Emissora	136
INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	137
Coordenador Líder	137
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	137
Itaú BBA	138
INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	141
Breve Histórico da Devedora	141
Conselho de Administração	146
Diretoria	148
Conselho Fiscal	148
Capital Social e Posição Acionária	149
Transações com Partes Relacionadas	151
5 (Cinco) Principais Fatores de Risco da Devedora	155
CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA	157
Índices Financeiros da Devedora	157
RELACIONAMENTOS	159
Entre o Coordenador Líder e a Emissora	159
Entre o Coordenador Líder e a Devedora	159
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário	159
Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante	159
Entre o Coordenador Líder e o Escriturador	159
Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante	159
Entre o Itaú BBA e a Emissora	159
Entre o Itaú BBA e a Devedora	159
Entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário	160
Entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante	160
Entre o Itaú BBA e o Escriturador	161
Entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante	161
Entre a Emissora e a Devedora	161

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário	161
Entre a Emissora e a Instituição Custodiante	162
Entre a Emissora e o Banco Liquidante	162
Entre a Emissora e o Escriturador	162
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário.....	162
Entre a Devedora e a Instituição Custodiante.....	162
Entre a Devedora e o Banco Liquidante	162
Entre a Devedora e o Escriturador	162
Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	162
Entre o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante	163
Entre o Agente Fiduciário e o Escriturador	163

ANEXOS

ANEXO I	Estatuto Social da Emissora	167
ANEXO II	Ata da Reunião da Diretoria da Emissora por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários	185
ANEXO III	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora que aprovou o seu Estatuto Social atualmente vigente	191
ANEXO IV	Escritura de Emissão de Debêntures	221
ANEXO V	Termo de Securitização	311
ANEXO VI	Escritura de Emissão de CCI	505
ANEXO VII	Declaração da Emissora nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400	545
ANEXO VIII	Declaração do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400	555
ANEXO IX	Relatório Preliminar de Classificação de Risco das agência de Classificação de Risco	559
ANEXO X	Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17	567
ANEXO XI	Identificação dos Empreendimentos Lastro, Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro e Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral)	525
ANEXO XII	Declaração do Agente Fiduciário	651
ANEXO XIII	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora que aprovou emissão das Debêntures e a realização da operação	659



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

“Agência de Classificação de Risco”	significa a MOODY’S AMÉRICA LATINA LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, fazendo jus à remuneração prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.
“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”	<p>significa VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, cujos deveres e remunerações estão previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.</p> <p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Eugênia Souza / Marcio Teixeira, no endereço Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: corporate@vortex.com.br.</p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo IX do Termo de Securitização e no item “Agente Fiduciário” na página 83 deste Prospecto.</p>
“ANBIMA”	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Assembleia Geral”	significa a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 16 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 58 deste Prospecto Preliminar.
“Atualização Monetária dos CRI”	o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Atualização dos CRI, a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	significa a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, CEP 14020-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, 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, o qual poderá ser substituído pela Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização. Farão jus à remuneração prevista no Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	significa o aviso ao mercado divulgado em 08 de agosto de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
“BACEN”	significa o Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que será a instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.
“Brasil” ou “País”	significa a República Federativa do Brasil.
“CCI”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, em série única, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários advindos das Debêntures, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização.
“CETIP21”	significa o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Classificação de Risco”	durante o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco (rating) dos CRI a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §11 da Resolução CVM 60.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	significa o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 6 de maio de 2021.
“Código Civil”	significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código Penal”	significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado.
“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	significa a comissão a ser paga aos Coordenadores, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrita na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 69 deste Prospecto.
“Conta do Patrimônio Separado”	significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 61574-6, da agência 0350, do Itaú Unibanco S.A..
“Contrato de Distribuição”	significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 50ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ” celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.
“Contrato de Custodiante e Registrador”	significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, celebrado entre a Debenturista e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi formalizada a contratação da Instituição Custodiante para a prestação dos serviços de agente registrador e custodiante da CCI segundo as disposições da Lei 10.931.
“Controlada”	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controladas Relevantes”	significam as controladas pela Devedora que representem, de forma individual ou agregada, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, calculados conforme as demonstrações financeiras mais recentes da Devedora na data de ocorrência de aplicação de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Controle” (bem como os correlatos Controlador ou Controlada)	significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Controlador”	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	significa XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
“Coordenadores”	significa a XP Investimentos e o Itaú BBA, quando em conjunto.
“Créditos do Patrimônio Separado dos CRI”	significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

“Créditos Imobiliários”	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como de todos e quaisquer outros 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 nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“CRI”	significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 50ª emissão, em série única, da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados integralmente pela CCI.
“CRI em Circulação”	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia Gerais.
“CSLL”	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	significa a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
“Data de Aniversário dos CRI”	significa todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente.
“Data de Atualização das Debêntures”	significa a data em que ocorrerá a atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme datas cronograma constante na página 97 deste Prospecto.
“Data de Atualização dos CRI”	significa a data em que ocorrerá a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme datas cronograma constante na página 45 deste Prospecto.
“Data de Emissão das Debêntures”	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de agosto de 2022.
“Data de Emissão da CCI”	significa a data de emissão da CCI, qual seja, 08 de agosto de 2022.
“Data de Emissão dos CRI”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2022.
“Data de Integralização”	significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”	significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”	sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas indicadas na página 45 deste Prospecto e no

	Anexo III do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI.
“Data de Vencimento dos CRI”	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de setembro de 2029.
“Data de Vencimento das Debêntures”	significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 13 de setembro de 2029.
“Debêntures”	significam todas as debêntures emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da 5ª (quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.
“Debenturista”	significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI, na qualidade de titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
“Decreto 6.306”	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“Decreto 8.426”	significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
“Despesas”	significam as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer, necessárias ao exercício pleno de sua função, previstas na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Devedora” ou “Companhia”	significa a SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.780.061/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE sob o nº 35300171004.
“Dia Útil”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Deliberação CVM nº 818”	significa a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Documentos Comprobatórios”	significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).
“Documentos da Operação”	significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Custodiante e Registrador; (vii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta; e (viii) os respectivos aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (viii) acima
“Emissão”	significa a presente emissão a qual constitui a 50ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em série única, e foi aprovada pela RD da Emissora, conforme previsto abaixo, no valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.
“Emissora” ou “Securitizadora”	significa a True Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000.

“Empreendimentos Lastro”	significam os Empreendimentos descritos na Tabela 1 do Anexo XI ao presente Prospecto.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	significa o “Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Devedora e a Emissora, o será arquivado na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Escritura de Emissão de CCI”	significa o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural”, celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Escriturador”	significa a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI e das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente, fazendo jus às remunerações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente.
“Evento de Tributação”	significa qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI que venha a implicar em incidência de tributos sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRI ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.
“FFO”	significa o lucro Líquido da Devedora do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações da Devedora, excluir os ganhos com a venda de imóveis da Devedora e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO calculado pela Devedora pode não ser comparável ao FFO calculado por outras companhias.
“Formulário de Referência da Emissora”	significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
“Fundo de Despesas”	significa o fundo de despesas que será constituído na primeira Data de Integralização pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos da integralização, na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.
“Grupo Econômico”	significa, com relação a uma determinada sociedade, quaisquer controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), qualquer controlador (ou grupo de controle) ou, ainda, sociedades sob controle comum.
“IGP-M”	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052 - 13º andar, Sala 132, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qual será registrado o Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições previstas no Termo de Securitização, na qual será registrado o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.2 do Termo de Securitização.

“Instrução CVM 400”	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução RFB 1.585”	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Instituições Participantes da Oferta”	significa os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.
“Investidores”	significam, em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	significam investidores que sejam fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, bem como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento e/ou apresentem um ou mais Pedidos de Reserva, conforme aplicável, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, respectivamente.
“Investidores Não Institucionais”	significam investidores que sejam pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva durante o período de reserva para os Investidores Não Institucionais, nos termos e prazos descritos e detalhados nos documentos da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por investidor não institucional.
“IOF”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“IOF/Câmbio”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRRF”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Itaú BBA”	significa o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“JUCESP”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei das Sociedades por Ações”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 8.429/92”	significa a Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;
“Lei 9.249/95”	significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.

“Lei 6.385/76”	significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 9.514/97”	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“Lei 9.613/98”	significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor
“Lei 10.931/04”	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 11.033/04”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Lei 12.846/13”	significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
“Lei 14.430/22”	significa a Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022.
“Limite Máximo de Pedido de Reserva”	significa o limite máximo, individual ou agregado, de Pedidos de Reserva por Investidor Não Institucional, correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que, caso os Pedidos de Reserva apresentados por um Investidor Não Institucional ultrapassem o valor individual ou agregado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), referido Investidor Não Institucional será considerado, para todos fins e efeitos, como Investidor Institucional.
“MDA”	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“NAV”	significa o valor de mercado do portfólio de imóveis da Devedora menos a dívida líquida da Devedora, em determinada data. O NAV pela Devedora pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.
“NOI”	significa a receita bruta com o aluguel de imóveis da Devedora menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio da Devedora, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI calculado pela Devedora pode não ser comparável ao NOI calculado por outras companhias.
“Oferta”	significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
“Oferta Institucional”	significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Institucional” na página 76 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	significa a Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 74 deste Prospecto.
“Participantes Especiais”	significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, exclusivamente, para o recebimento de Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, sendo que poderão ser celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
“Patrimônio Separado”	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.

<p>“Pedido de Reserva”</p>	<p>significa o documento por meio do qual qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e neste Prospecto. Os Pedidos de Reserva serão realizados por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição e no presente Prospecto.</p> <p>Os Investidores que desejem realizar reserva para subscrição de CRI que sejam pessoas físicas, bem como aqueles que não sejam instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais; fundos de investimento registrados na CVM, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, e investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, deverão fazê-lo, obrigatoriamente, por meio da assinatura de Pedido de Reserva.</p>
<p>“Período de Capitalização”</p>	<p>significa o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.</p>
<p>“Período de Reserva”</p>	<p>significa o período compreendido entre os dias 15 de agosto de 2022, inclusive, e 29 de agosto de 2022, inclusive, no qual os Investidores interessados celebrarão Pedido de Reserva para a subscrição dos CRI.</p> <p>*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>significam os Investidores que sejam: (i) administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta, pela Emissora ou pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável.</p>

“Prazo Máximo de Colocação”	significa o prazo máximo para colocação dos CRI de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Preço de Integralização”	significa o preço de integralização dos CRI que será o correspondente: (a) na primeira Data de Integralização dos CRI, ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.
“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”	<p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a verificação: (i) da demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures a serem emitidas.</p> <p>Participarão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, para definição da taxa final para a Remuneração dos CRI, exclusivamente, Investidores Institucionais. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI.</p> <p>Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final para a Remuneração dos CRI no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, conforme descrita no Termo de Securitização, neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI.</p> <p>O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCESP, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou por Assembleia Geral dos Titulares de CRI.</p> <p>Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimento de <i>Bookbuilding</i>” na página 77 deste Prospecto.</p>
“Prospectos”	significa este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

“Prospecto Definitivo”	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	significa o presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Público-Alvo da Oferta”	significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.
“RD da Emissora”	significa a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, somam o valor total de R\$ 39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, não atingiu o referido limite.
“Regime Fiduciário”	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
“Remuneração dos CRI”	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), os CRI farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” na página 44 deste Prospecto.
“Remuneração das Debêntures”	A partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de

	<p><i>Bookbuilding</i>, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” na página 44 deste Prospecto.</p>
<p>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</p>	<p>significa o resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do qual a Devedora poderá, a partir de 15 de agosto de 2023, ou, a qualquer momento na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial.</p>
<p>“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”</p>	<p>significa o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures a ser realizado pela Devedora, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, observados requisitos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures veja a seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários - Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” na página 100 deste Prospecto.</p>
<p>“Resgate Antecipado dos CRI”</p>	<p>significa o resgate antecipado dos CRI, a ser realizado pela Emissora, caso ocorra o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures” na página 48 deste Prospecto.</p>
<p>“Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”</p>	<p>significa o resgate antecipado obrigatório dos CRI a ser realizado pela Emissora, caso ocorra o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” na página 49 deste Prospecto.</p>
<p>“Resolução CVM 17”</p>	<p>significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.</p>
<p>“Resolução CVM 27”</p>	<p>significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.</p>
<p>“Resolução CVM 23”</p>	<p>significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.</p>
<p>“Resolução CVM 30”</p>	<p>significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor;</p>

“Resolução CVM 31”	significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor
“Resolução CVM 35”	significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor;
“Resolução CVM 44”	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme atualmente em vigor;
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 80”	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme atualmente em vigor.
“Termo de Adesão”	significam os <i>“Termos de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 50ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”</i> , a serem celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”</i> , celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Titulares dos CRI”	significam os titulares dos CRI.
“Valor da Integralização das Debêntures”	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.
“Valor do Inicial do Fundo de Despesas”	significa o valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o Fundo de Despesas.
“Valor Nominal Unitário”	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”	significa o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, com a incorporação automática do produto da Atualização Monetária dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”	significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Valor Total da Emissão”	significa o valor total da Emissão que será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
“Vencimento Antecipado das Debêntures”	significa o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 9 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida clicar em “ True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência OU acessar <https://trusecuritizadora.com.br/acionistas/>, neste website clicar em “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).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FCA - Formulário Cadastral”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos findos em 30 de março de 2022 e 2021 e os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 podem ser encontradas no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida clicar em “ True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar o documento desejado “ITR - Informações Trimestrais ou DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para os períodos de 6 (seis) meses findos em 31 de junho 2022, em atendimento aos itens 5.3 e 6.2 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 podem ser encontradas com data mais recente no seguinte website: www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, clicar na opção a esquerda em “Companhias - Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência”, em seguida clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, no campo de consulta buscar por “São Carlos Empreend e Participações S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e



selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado “ITR - Informações Trimestrais ou DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na seção "Fatores de Risco", nas páginas 103 a 124 deste Prospecto Preliminar.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

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

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora e/ou da Devedora;
- (iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 103 a 124 deste Prospecto Preliminar;
- (v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (viii) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou
- (ix) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 103 a 124 deste Prospecto Preliminar.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e/ou da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção “Fatores de Risco” nas páginas 103 a 124 deste Prospecto Preliminar. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas ao CRI e à Oferta” na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Emissora ou Securitizadora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenadores	A XP INVESTIMENTOS E O ITAÚ BBA.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
Agente Fiduciário	<p>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, cujos deveres e remunerações estão previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.</p> <p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Eugênia Souza / Marcio Teixeira, no endereço Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: corporate@vortex.com.br.</p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VIII do Termo de Securitização e no item “Agente Fiduciário” na página 83 deste Prospecto.</p>
Escriturador	A instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI é a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
Banco Liquidante	o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902], inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
Número da Emissão	A presente Emissão corresponde à 50ª emissão de CRI da Emissora.
Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 15 de agosto de 2022.
Valor Total da Emissão	Significa o valor total da Emissão que será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) de CRI.
Distribuição Parcial	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a Oferta será realizada pelos Coordenadores sob o regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão.

Lote Adicional	Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de CRI ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
Código ISIN dos CRI	BRAPCSCRID90.
Forma e Comprovação de Titularidade	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (a) na primeira Data de Integralização ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.
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: (i) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na curva de juros DI x Pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do Contrato Futuro de Taxa Média de Depósitos Interfinanceiros de Um Dia, negociado na B3; ou (d) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Oferta Não Institucional	<p>O montante mínimo de 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão elevar 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 os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva, sendo certo que, caso os Pedidos de Reserva apresentados por um Investidor Não Institucional ultrapassem o valor individual ou agregado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), referido investidor será considerado para todos fins e efeitos como Investidor Institucional.</p> <p>Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para definição da taxa final de Remuneração dos CRI, não participando, portanto, da taxa final de Remuneração dos CRI.</p> <p>Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto neste Prospecto, e de acordo com as condições estabelecidas neste Prospecto.</p>

	<p>Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 74 deste Prospecto.</p>
<p>Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais válidos e admitidos seja igual ou inferior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos realizados por Investidores Não Institucionais seja superior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indiquem a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> serão rateados proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, e não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Para mais informações acerca dos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” na página 76 deste Prospecto.</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o recebimento dos Pedidos de Reserva, realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, sejam eles considerados Pessoas Vinculadas ou não, que deverão apresentar: (i) Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma Instituição Participante da Oferta; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de juros, observados o Público-Alvo da Oferta e os procedimentos previstos neste Prospecto.</p> <p>Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimento efetuados pelos Investidores Institucionais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto neste Prospecto, e de acordo com as condições estabelecidas neste Prospecto.</p> <p>Os Investidores que desejem realizar reserva para subscrição de CRI que sejam pessoas físicas, bem como aqueles que não sejam instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais; fundos de investimento registrados na CVM, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, e investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, deverão fazê-lo, obrigatoriamente, por meio da assinatura de Pedido de Reserva.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Institucional” na página 76 deste Prospecto.</p>

Critérios de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as ordens de investimento e/ou os Pedidos de Reserva apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.</p> <p>Para mais informações acerca dos Critérios de Colocação da Oferta Institucional veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional” na página 77 deste Prospecto.</p>
Forma e Locais de Pagamento	<p>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 Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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>
Lotes Máximos ou Mínimos	<p>Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.</p>
Garantias	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</p>
Regime Fiduciário	<p>O Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22 e do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.</p>
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	<p>Os CRI terão prazo de vencimento de 2.590 (dois mil, quinhentos e noventa) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de setembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.</p>
Duration dos CRI	<p>Aproximadamente 4,85 (quatro inteiros e oitenta e cinco centésimos) anos.</p>
Atualização Monetária dos CRI	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Atualização dos CRI. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste ao Termo ou qualquer outra formalidade. Para mais informações acerca da Atualização Monetária dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI” na página 44 deste Prospecto.</p>
Remuneração dos CRI	<p>A partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), os CRI farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, divulgada pela ANBIMA em sua página</p>

	<p>na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização dos CRI. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” na página 44 deste Prospecto.</p>
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	<p>A Remuneração dos CRI será paga nas datas indicadas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI” na página 45 deste Prospecto e no Anexo III do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI.</p>
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, nas datas indicadas no Anexo III ao Termo de Securitização e na tabela descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI”, na página 45 deste Prospecto.</p>
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	<p>Nos termos da Cláusula 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, ou, na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, a qualquer momento, observados os termos e condições estabelecidos na Cláusulas 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial.</p> <p>Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures” na página 48 deste Prospecto.</p>
Resgate Antecipado dos CRI Decorrente da Não Substituição do IPCA	<p>No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora.</p> <p>Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral para deliberar, nos termos previstos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro</p>

	<p>de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.</p> <p>Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária.</p> <p>Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso, por qualquer motivo, a Assembleia Geral mencionada na cláusula acima não seja instalada ou não haja deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Devedora e a Securitizadora verificarem não ser possível um acordo, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Debêntures ou última data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso. O IPCA a ser utilizado para cálculo da atualização monetária nesta situação será o último IPCA disponível.</p> <p>Na hipótese descrita acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do resgate antecipado das Debêntures para realização do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais recursos, devendo comunicar o Escriturador o Banco Liquidante e a B3 acerca da data da realização do referido resgate antecipado com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures veja o item “Indisponibilidade do IPCA” e “Fatores de Risco - Risco de Indisponibilidade do IPCA” nas páginas 44 e 109 deste Prospecto.</p>
<p>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures</p>	<p>Nos termos da cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial.</p> <p>Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.</p> <p>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” na página 49 deste Prospecto.</p>
<p>Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures</p>	<p>Nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”).</p>



	<p>Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a correspondente amortização extraordinária dos CRI, sempre limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária dos CRI”).</p> <p>O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassado pela Emissora aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação ao percentual do valor total da emissão de Debêntures que venha a ser objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (a.ii) dos encargos moratórios das Debêntures e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com duration aproximada equivalente à duration remanescente das Debêntures na data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme 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 Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 8.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e prevista no item “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” acima, no que for aplicável com relação ao percentual do valor total da emissão das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa.</p> <p>A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Aniversário (ou o Dia Útil subsequente, caso a Data de Aniversário não coincida com um Dia Útil).</p> <p>A Emissora deverá comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 acerca da data da realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.</p> <p>A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser precedida de publicação de comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (https://truesecuritizadora.com.br/), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, com antecedência mínima de 3 (três) dias da data da Amortização Extraordinária dos CRI (“Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI”). A Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (b) menção à forma de cálculo da Amortização Extraordinária dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI.</p>
Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 11.2.1 do Termo de Securitização, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de notificação, interpeção judicial ou

	<p>extrajudicial da Securitizadora para a Devedora neste sentido, ou mesmo Assembleia Geral. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” na página 51 deste Prospecto.</p>												
<p>Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</p>	<p>Na ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 11.2.2 do Termo de Securitização não sanados dentro dos prazos de cura, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, nos termos do Termo de Securitização para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI” na página 51 deste Prospecto.</p>												
<p>Forma de Distribuição dos CRI</p>	<p>Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação para Valor Total da Emissão, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a ser prestada pelos Coordenadores conforme tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="703 831 1501 1010"> <thead> <tr> <th>Coordenador</th> <th>R\$</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coordenador Líder</td> <td>150.000.000,00</td> <td>50,00</td> </tr> <tr> <td>Itaú BBA</td> <td>150.000.000,00</td> <td>50,00</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>300.000.000,00</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>A garantia firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 4.1.4 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso haja, após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela taxa teto do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima.</p> <p>Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir, individualmente ou em conjunto, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 a da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.</p> <p>Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início a partir do (a) cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início; e (d) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.</p> <p>Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de resilição voluntária ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um</p>	Coordenador	R\$	%	Coordenador Líder	150.000.000,00	50,00	Itaú BBA	150.000.000,00	50,00	Total	300.000.000,00	100,00
Coordenador	R\$	%											
Coordenador Líder	150.000.000,00	50,00											
Itaú BBA	150.000.000,00	50,00											
Total	300.000.000,00	100,00											

	<p>pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a rescisão voluntária ou rescisão involuntária, conforme o caso, mediante aprovação da CVM do pleito da revogação.</p> <p>Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores e os Coordenadores tenham interesse em revender os CRI subscritos e integralizados no mercado secundário através do CETIP21, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (i.a) da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda ou (i.b) da taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI na data da respectiva revenda, a exclusivo critério dos Coordenadores ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário Atualizado, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio do Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável. Para mais informações sobre a Forma de Distribuição dos CRI e o regime de colocação dos CRI, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 71 deste Prospecto.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em nenhuma hipótese, poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora com Investidores Não Institucionais.</p> <p>Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 71 deste Prospecto.</p>
<p>Público Alvo da Oferta</p>	<p>Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.</p>
<p>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></p>	<p>Os Coordenadores realizarão e organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para verificação: (i) da demanda</p>

dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures, anteriormente à primeira Data de Integralização das Debêntures, sem a necessidade de nova deliberação societária da Emissora, aprovação da Debenturista ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI.

Participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para definição da taxa final para a Remuneração dos CRI, exclusivamente, Investidores Institucionais. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI.

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) tal Remuneração está limitada ao que for maior entre: (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCESP, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou por Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimento de *Bookbuilding*” na página 77 deste Prospecto.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO.

Participação de Pessoas Vinculadas e excesso de demanda Pessoas Vinculadas

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta, por meio da apresentação do Pedido de Reserva.

	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e ordens de investimento apresentados por pessoas que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, não haverá alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais cujos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento não cancelados, conforme o caso, estejam compatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no Procedimento de Bookbuilding junto aos Investidores Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas.</p> <p>A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> pode impactar adversamente a definição da Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas pode ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” item “A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” na página 106 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Modificação da Oferta</p>	<p>Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.</p> <p>O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, pode implicar na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.</p> <p>Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.</p> <p>Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.</p> <p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.</p>

	<p>Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.</p> <p>Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.</p>
<p>Suspensão da Oferta</p>	<p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>A Emissora e os Coordenadores 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 (dezesesseis) 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. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>
<p>Cancelamento ou Revogação da Oferta</p>	<p>Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta, o qual estará sujeito a prévia aprovação da CVM. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.</p> <p>Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de</p>

	Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação dos Recursos	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.</p> <p>Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos Empreendimentos Lastro para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do anúncio de encerramento da Oferta Pública, no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante no Anexo VII do Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos” na página 93 deste Prospecto.</p> <p>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 93 deste Prospecto.</p>
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.
Assembleia Geral	<p>Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 16 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 58 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para mais informações acerca da Assembleia Geral, veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 58 deste Prospecto.</p>
Classificação de Risco	A Devedora contratou, às suas exclusivas expensas, a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo tal relatório ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §11 da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco, às expensas da Devedora, para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar amplamente trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://truesecuritizadora.com.br/ , nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos os Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, conforme previsto no Termo de

	Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, observado o disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60.
Audidores Independentes da Devedora	A Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 e 160, partes 1 e 6, Itaim Bibi, CEP 04.538-132.
Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora	As demonstrações consolidadas financeiras da Devedora referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2021, anexas ao presente Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora, bem como as informações periódicas referentes ao período encerrado em 30 de junho de 2022 foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora. Os números e informações financeiros referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 presentes neste Prospecto Preliminar relacionados à Devedora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos auditores independentes da Devedora contratados para o referido período, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 da Devedora anexas a este Prospecto Preliminar.
Audidores Independentes da Emissora	A BLB Auditores Independentes, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, CEP 14020-250, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º nº 06.096.033/0001-63.
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Devedora	Não 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.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora	Não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora descritas no Formulário de Referência da Emissora.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 103 a 124 deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma das Etapas da Oferta” na página 81 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado

	<p>secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.</p> <p>Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os Investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, neste Prospecto Preliminar, bem como nos itens “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
Direitos Políticos e Econômicos	<p>Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos nas Cláusulas 3.1.2, item (xxxix), 4.1.9 e 16.8 do Termo de Securitização.</p>
Classificação ANBIMA dos CRI	<p>De acordo com as regras e procedimentos para classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.</p> <p>ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.</p>
Formador de Mercado	<p>Não será contratado formador de mercado no âmbito da Oferta.</p> <p>Os Coordenadores recomendaram nos termos artigo 9º do Código ANBIMA, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.</p>

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e na sede da CVM.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO,
DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA,
DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA, DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR,
DO BANCO LIQUIDANTE E DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 11

CEP 04506-000, São Paulo - SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

Website: <https://truesecuritizadora.com.br/>

Coordenadores

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Tel.: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Itaú BBA

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Raphael Levy

Tel.: (11) 3708 3886

E-mail: raphael.levy@itaubba.com

Com cópia para IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

Website: www.itaubba.com.br/itaubba-pt

Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: corporate@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

Website: <https://vortex.com.br/>

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4100, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Sr. Henrique Filizzola / Ravel T. Carvalho

Telefone: +55 11 3755-5402

E-mail: hfilizzola@stoccheforbes.com.br / rtcarvalho@stoccheforbes.com.br

Site: www.stoccheforbes.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

I2A ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

CEP 05407-003, São Paulo, SP

At.: Luis Peyser

Telefone: (11) 5102-5400

E-mail: luis@i2a.legal

Site: www.i2a.legal

Devedora

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A

São Paulo/SP

CEP 04543-904

At.: Fabio Itikawa

Telefone: 11 3048-5440

E-mail: fabio.itikawa@scsa.com.br / juridico@scsa.com.br

Site: <http://www.scsa.com.br/>

Nos termos do item 2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400:

Audidores Independentes da Devedora

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras individuais da Devedora dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019.

DELLOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240, 4º ao 12º andares

CEP 04709-111, São Paulo, SP

At.: Alexandre Cassini Decourt / Ribas Gomes Simões

Tel.: (11) 5186-1000

E-mail: adecourt@deloitte.com / risimoes@deloitte.com

Site: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras individuais da Devedora dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2021.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 a 6
Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Ricardo Novaes de Queiroz
Tel.: (11) 3674-2000
E-mail: ricardo.queiroz@pwc.com
Site: <https://www.pwc.com.br/>

Auditores Independentes da Emissora

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2020.

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções
CEP 04571-900, São Paulo - SP
At.: Nelson Fernandes Barreto Filho
Tel.: (016) 3941-5999
E-mail: nelson.barreto@br.gt.com
Site: <https://www.grantthornton.com.br/>

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021.

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América
CEP 14020-260, São Paulo - SP
At.: Rodrigo Garcia Giroldo
Tel.: (011) 2306-5999 / (011) 99974-6069
Site: www.blbbrasil.com.br/
E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

Instituição Custodiante

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132
CEP 04.534-004, São Paulo - SP
At.: Hannah Moraes
Telefone: (21) 3504-8100
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

Agência de Classificação de Risco

MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, 12551 - 16º Andar - conjunto 1601
At.: Ely Mizrahi
Tel.: (11) 3043-7305
E-mail: ely.mizrahi@moodys.com
Site: moodyslocal.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo - SP

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: (11) 2740-2596

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

Website: www.itaucorretora.com.br

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

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

Parque Jabaquara, CEP 04344-902

At.: Sr. Douglas Callegari

Tel.: (11) 2740-2596

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

Site: www.itau.com.br

Auditor Independente do Patrimônio Separado

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Presidente Vargas, nº 2.121, cj. 603, Jardim América

CEP 14020-260, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Garcia Giroldo

Tel.: (011) 2306-5999 / (011) 99974-6069

Site: www.blbbrasil.com.br/

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

Declarações da Emissora e do Coordenador Líder para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400.

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos VII e VIII, respectivamente.

Declarações do Agente Fiduciário para fins da Resolução CVM 17.

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, Resolução CVM 17. Estas declarações estão anexas a este Prospecto no Anexo XII.

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos websites da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

EMISSORA:

<https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website (neste website, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRID90”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar último prospecto preliminar)

COORDENADOR LÍDER:

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI São Carlos - Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 50ª Emissão, da True Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

ITAÚ BBA:

<https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.” e então em “2022”, depois “CRI São Carlos” e então localizar o Prospecto Preliminar);

B3:

http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Negociação - Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar “True Securitizadora S.A.”, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão:50 - Série 1”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 50ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

CVM:

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRID90”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar” pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública”).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras regulamentados pela Lei 9.514/97 e pela Lei 14.430/22 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, mediante a emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” na página 95 deste Prospecto, sendo certo que as Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu em data anterior à Data de Emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2022.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), tendo em vista que foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

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



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite 300.000 (trezentos mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

2. A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures.
3. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400.
4. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, na Data de Integralização.
5. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.
6. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures, nos Empreendimentos Lastro, nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

Autorizações Societárias

A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, somam o valor total de R\$ 39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, não atingiu o referido limite.

A celebração, pela Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte foram realizadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 08 de agosto de 2022, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, caput, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora será arquivada na JUCESP, e publicada no jornal "Valor Econômico".

EMISSORA: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Para mais informações acerca da Emissora veja a seção "Sumário da Emissora" na página 131 e seguintes deste Prospecto.

DEVEDORA: SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção "Informações Relativas à Devedora" na página 141 e seguintes deste Prospecto.

Características da Emissão e dos CRI

Nos termos do artigo 2º, inciso I, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e do artigo 22 da Lei 14.430/22, os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Emissão dos CRI

A presente Emissão de CRI corresponde a 50ª emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 15 de agosto de 2022.

Valor Total da Emissão

Na Data de Emissão dos CRI, corresponde ao montante total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Quantidade de CRI

Serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI.

Valor Nominal Unitário dos CRI

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

Garantias

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

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Forma e Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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.

Prazo e Data de Vencimento

Os CRI têm prazo de vencimento de 2.590 (dois mil, quinhentos e noventa) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de setembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Lote Adicional

Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de CRI ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Duration dos CRI

Aproximadamente 4,85 (quatro inteiros e oitenta e cinco centésimos) anos.

Classificação ANBIMA dos CRI

Nos termos das Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”;

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Atualização dos CRI, conforme Anexo I, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

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

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

Vne = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Nik = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário, divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário em questão; e

Nik-1 = valor do número-índice IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de pagamento, o que ocorrer por último, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste ao Termo ou qualquer outra formalidade.

Entende-se como Data de Aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente.

Indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral para deliberar, nos termos previstos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária.

Remuneração dos CRI

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), os CRI farão

jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.

O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1),\ onde:$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}} \right] \right\}$$

i = taxa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

Dp = número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização e data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “dp” um número inteiro.

Observações: Os valores apurados nos períodos de capitalização, serão pagos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

Observações: “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI” corresponde às datas indicadas na tabela constante do Anexo III ao Termo de Securitização.

A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento ao Termo, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou dos Titulares dos CRI.

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização do Valor Nominal unitário dos CRI

A Remuneração dos CRI será paga mensalmente nas datas indicadas abaixo e no Anexo III do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, nas datas indicadas abaixo:

CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
0				
1	15/09/22	Não	Não	0,0000%
2	17/10/22	Sim	Não	0,0000%
3	16/11/22	Sim	Não	0,0000%
4	15/12/22	Sim	Não	0,0000%
5	16/01/23	Sim	Não	0,0000%
6	15/02/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/03/23	Sim	Não	0,0000%
8	17/04/23	Sim	Não	0,0000%
9	15/05/23	Sim	Não	0,0000%
10	15/06/23	Sim	Não	0,0000%
11	17/07/23	Sim	Não	0,0000%
12	15/08/23	Sim	Não	0,0000%
13	15/09/23	Sim	Não	0,0000%
14	16/10/23	Sim	Não	0,0000%
15	16/11/23	Sim	Não	0,0000%
16	15/12/23	Sim	Não	0,0000%
17	15/01/24	Sim	Não	0,0000%
18	15/02/24	Sim	Não	0,0000%
19	15/03/24	Sim	Não	0,0000%
20	15/04/24	Sim	Não	0,0000%
21	15/05/24	Sim	Não	0,0000%
22	17/06/24	Sim	Não	0,0000%
23	15/07/24	Sim	Não	0,0000%
24	15/08/24	Sim	Não	0,0000%
25	16/09/24	Sim	Não	0,0000%
26	15/10/24	Sim	Não	0,0000%
27	18/11/24	Sim	Não	0,0000%
28	16/12/24	Sim	Não	0,0000%
29	15/01/25	Sim	Não	0,0000%
30	17/02/25	Sim	Não	0,0000%
31	17/03/25	Sim	Não	0,0000%
32	15/04/25	Sim	Não	0,0000%
33	15/05/25	Sim	Não	0,0000%
34	16/06/25	Sim	Não	0,0000%
35	15/07/25	Sim	Não	0,0000%
36	15/08/25	Sim	Não	0,0000%
37	15/09/25	Sim	Não	0,0000%
38	15/10/25	Sim	Não	0,0000%
39	17/11/25	Sim	Não	0,0000%
40	15/12/25	Sim	Não	0,0000%
41	15/01/26	Sim	Não	0,0000%
42	18/02/26	Sim	Não	0,0000%

CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
43	16/03/26	Sim	Não	0,0000%
44	15/04/26	Sim	Não	0,0000%
45	15/05/26	Sim	Não	0,0000%
46	15/06/26	Sim	Não	0,0000%
47	15/07/26	Sim	Não	0,0000%
48	17/08/26	Sim	Não	0,0000%
49	15/09/26	Sim	Não	0,0000%
50	15/10/26	Sim	Não	0,0000%
51	16/11/26	Sim	Não	0,0000%
52	15/12/26	Sim	Não	0,0000%
53	15/01/27	Sim	Não	0,0000%
54	15/02/27	Sim	Não	0,0000%
55	15/03/27	Sim	Não	0,0000%
56	15/04/27	Sim	Não	0,0000%
57	17/05/27	Sim	Não	0,0000%
58	15/06/27	Sim	Não	0,0000%
59	15/07/27	Sim	Não	0,0000%
60	16/08/27	Sim	Não	0,0000%
61	15/09/27	Sim	Sim	33,3333%
62	15/10/27	Sim	Não	0,0000%
63	16/11/27	Sim	Não	0,0000%
64	15/12/27	Sim	Não	0,0000%
65	17/01/28	Sim	Não	0,0000%
66	15/02/28	Sim	Não	0,0000%
67	15/03/28	Sim	Não	0,0000%
68	17/04/28	Sim	Não	0,0000%
69	15/05/28	Sim	Não	0,0000%
70	16/06/28	Sim	Não	0,0000%
71	17/07/28	Sim	Não	0,0000%
72	15/08/28	Sim	Não	0,0000%
73	15/09/28	Sim	Sim	50,0000%
74	16/10/28	Sim	Não	0,0000%
75	16/11/28	Sim	Não	0,0000%
76	15/12/28	Sim	Não	0,0000%
77	15/01/29	Sim	Não	0,0000%
78	15/02/29	Sim	Não	0,0000%
79	15/03/29	Sim	Não	0,0000%
80	16/04/29	Sim	Não	0,0000%
81	15/05/29	Sim	Não	0,0000%
82	15/06/29	Sim	Não	0,0000%
83	16/07/29	Sim	Não	0,0000%
84	15/08/29	Sim	Não	0,0000%
85	17/09/29	Sim	Sim	100,0000%

O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Ami = Vna \times Tai$$

Ami = Valor Nominal Unitário Atualizado da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido na cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização.

Tai = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela acima.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Nos termos da Cláusula 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, ou, na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, a qualquer momento, observados os termos e condições estabelecidos na Cláusulas 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“Resgate Antecipado dos CRI”).

O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, e posteriormente repassado pela Emissora aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (a.ii) dos encargos moratórios das Debêntures e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme 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 das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

“C” conforme definido na Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente das Debêntures, conforme o caso;

n_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “ k ” vincenda;

Para os fins do Termo, a “Duration” será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{FVP_k} \times n_k}{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k}{FVP_k}} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

“Duration” é o prazo médio ponderado em anos;

“ k ” é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures;

“VNE $_k$ ” é o valor unitário de cada um dos “ k ” valores devidos das Debêntures, apurados na data de integralização das Debêntures, sendo o valor de cada parcela “ k ” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso;

“ C ” conforme definido na Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

“ i ” é a taxa de juros fixa das Debêntures;

“ n_k ” é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ocorrer mediante a publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”). A Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (b) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Aniversário (ou o Dia Útil subsequente, caso a Data de Aniversário não coincida com um Dia Útil).

A Emissora deverá comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 acerca da data da realização do Resgate Antecipado dos CRI com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

Nos termos da cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (“Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (i) a data de ocorrência do referido evento, (ii) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e seu valor e a data em que o pagamento será realizado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (“Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”).

O Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá ocorrer mediante a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”). A Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; (b) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

Os pagamentos decorrentes de qualquer Resgate Antecipado dos CRI, serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3 para os ativos custodiados eletronicamente na B3, sendo certo que a Emissora deverá comunicar a Emissora com, ao menos, 3 (três) dias úteis de antecedência acerca da realização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

Se, após o pagamento da totalidade do Preço do Resgate Antecipado aos Titulares de CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos, estes devem ser restituídos pela Emissora à Devedora mediante depósito pela Emissora em conta de livre movimentação de titularidade da Devedora a ser indicada oportunamente.

A data para realização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

Nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”).

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a correspondente amortização extraordinária dos CRI, sempre limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassado pela Emissora aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação ao percentual do valor total da emissão de Debêntures que venha a ser objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (a.ii) dos encargos moratórios das Debêntures e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com duration aproximada equivalente à duration remanescente das Debêntures na data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme 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 Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 8.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e prevista no item “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” acima, no que for aplicável com relação ao percentual do valor total da emissão das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa.

A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Aniversário (ou o Dia Útil subsequente, caso a Data de Aniversário não coincida com um Dia Útil).

A Emissora deverá comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 acerca da data da realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser precedida de publicação de comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecurizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, com antecedência mínima de 3 (três) dias da data da Amortização Extraordinária dos CRI ("Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI"). A Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (b) menção à forma de cálculo da Amortização Extraordinária dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI.

Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Ocorrendo o vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no item "Vencimento Antecipado das Debêntures" abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório"), com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

Vencimento Antecipado das Debêntures

A Debenturista poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 9.1 e 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo descritos, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Eventos de Vencimento Antecipado**").

São Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), conforme previstos na Cláusula 9.1, da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

- (i) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, por período superior a 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo descumprimento;
- (ii) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de suas Controladas que não seja sanado dentro de eventual prazo de cura estipulado no referido contrato, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (iii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de suas Controladas, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (iv) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;
- (v) provarem-se incorretas, falsas ou enganosas qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável;
- (vi) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vii) existência de sentença, com efeitos imediatos, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação, em razão da prática de atos, pela Devedora, por quaisquer de seus administradores, no exercício de suas funções, em razão de discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou análogo a escravo;

- (viii) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladoras, observada a definição do termo Controle, e/ou Controladas, da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referido instrumento;
- (x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia aprovação da Securitizadora;
- (xi) início de procedimentos de extinção, liquidação ou insolvência da Devedora;
- (xii) pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Devedora e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;
- (xiii) decretação da liquidação, dissolução, insolvência, ou falência de qualquer das Controladas Relevantes ou da Devedora, ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial por qualquer das Controladas Relevantes da Devedora ou pela Devedora;
- (xiv) realização de redução do capital social da Devedora em valor superior a 5% (cinco por cento) do capital social, exceto para a absorção de prejuízos nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou Controladas Relevantes, exceto se, no caso das Controladas Relevantes, decorrer de reorganização societária e os ativos permanecerem na Devedora ou respectivas Controladas Relevantes; e
- (xvi) destinação dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures diversa daquela disposta na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**"), conforme previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, aplicando-se o disposto abaixo, os seguintes:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do referido descumprimento pela Devedora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) caso haja incorporação de sociedade e/ou de ações, cisão ou fusão da Devedora, exceto se: (a) tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI em assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum de deliberação estabelecido no Termo de Securitização; ou (b) se for garantido o direito de resgate à Securitizadora, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, desde que seus efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação;
- (iv) caso haja venda ou alienação de participação societária da Devedora que acarrete em alteração do atual Controle societário da Devedora, exceto se tal alteração de Controle resultar em (a) transmissão do Controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea dos atuais Controladores; ou (b) desde que, com relação à Devedora, o Controle direto e o Controle indireto permaneçam com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada;
- (v) protestos de títulos contra a Devedora, bem como suas Controladas, ainda que na qualidade de fiadoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou suas Controladas conforme o caso, conforme

- declarado em decisão judicial; (ii) se for cancelado ou susinado, (iii) o valor objeto do protesto for devidamente quitado; ou ainda, (iv) forem prestadas e aceitas garantias em juízo dentro de 30 (trinta) dias no caso dos itens (ii) e (iii), conforme devidamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu respectivo estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
 - (vii) realização, pela Devedora e/ou pelas suas Controladas, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
 - (viii) ressalvado o disposto no item (ix) abaixo, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças que, cumulativamente (a) sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora; e que (b) possam impactar, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora em, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, calculados conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado Não Automático. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora, conforme o caso, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
 - (ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das licenças ambientais, que sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença;
 - (x) alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Devedora, ainda que sob condição suspensiva e/ou como promessa, sem a autorização prévia da Securitizadora, exceto se feita (a) para a prestação de garantias em processos judiciais e administrativos; ou (b) no curso normal dos negócios da Devedora; e, de toda forma, desde que tal alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Devedora não comprometa o cumprimento de suas obrigações com relação às Debêntures;
 - (xi) se a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes forem condenadas, judicial ou administrativamente, por meio de decisão com efeitos imediatos, por dano grave causado ao meio ambiente;
 - (xii) amortização de ações da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, calculado conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado, após a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, sem que haja aprovação prévia da Securitizadora;
 - (xiii) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (xiv) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora sobre os bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
 - (xv) descumprimento de qualquer lei, regulamento, 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, inclusive com o disposto (a) na legislação e regulamentação socioambiental, incluindo o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio

Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, e (b) na regulamentação trabalhista, previdenciária e social no referente, inclusive, à saúde e segurança ocupacional (“Legislação Socioambiental”) exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, ou cujo descumprimento não afete de forma adversa e relevante as atividades da Devedora;

- (xvi) descumprimento de qualquer lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em relação à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;
- (xvii) utilização dos valores objeto das Debêntures de modo que implique na violação da Legislação Socioambiental ou ao disposto na regulamentação trabalhista, previdenciária e social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão; e
- (xviii) se a Devedora e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos funcionários e administradores, forem condenados por meio de decisão com efeitos imediatos, de violar qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de Dezembro de 1940; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992; o Decreto nº 3.678 de 30 de novembro de 2000; o Decreto nº 8.420 de 18 de março de 2015; a Lei 9.613/98 de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013; da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016; a Lei nº 12.850 de 21 de junho de 1993; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil, e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.

Os Eventos de Vencimento Antecipado, conforme descritos acima, que estejam vinculados a valores financeiros, terão seus respectivos valores atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, aplicada mensalmente, desde a Data de Emissão das Debêntures até a data de eventual verificação da ocorrência de determinado Evento de Vencimento Antecipado. Desta forma, não será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, caso seja alegada a ocorrência de determinado evento considerando os valores indicados acima sem a devida correção monetária.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial da Securitizadora para a Devedora neste sentido, ou mesmo Assembleia Geral.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, não sanados dentro dos prazos de cura apontados acima, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, deverá convocar Assembleia Geral que será regida de acordo com a Cláusula 16 do Termo de Securitização. Na referida Assembleia Geral, a não declaração do vencimento antecipado somente poderá ocorrer se, na respectiva Assembleia Geral, (i) em primeira convocação, assim deliberarem os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, assim deliberarem os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Nas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures.

A Devedora obrigou-se, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer à Emissora, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar Assembleia Geral para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e em todo caso com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis para a data de realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente: (a) na primeira Data de Integralização dos CRI, ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

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: (i) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na curva de juros DI x Pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do Contrato Futuro de Taxa Média de Depósitos Interfinanceiros de Um Dia, negociado na B3; ou (d) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

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

Direitos Políticos e Econômicos

Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos nas Cláusulas 3.1.2, item (xxxix), 4.1.9 e 16.8 do Termo de Securitização.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada, desde que devidamente comprovado pela Emissora que referida impontualidade decorreu de terceiro.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

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

Política de utilização de derivativos

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário

Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22 e do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretroatável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado do CRI.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22: (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; (ii) são mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos do Termo de Securitização; (iv) não respondem perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; (v) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

Manutenção do Patrimônio Separado

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

Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção deste Prospecto.

Custódia

A Emissora, nos termos do Termo de Securitização, declarou que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original (ou nato digital), será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais (ou nato digital), dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado;
- (iv) a Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de março de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

Hipótese de Responsabilização da Emissora

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

Independentemente da previsão acima e sem prejuízo do disposto no §4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) composição e recomposição do Fundo de Despesas; (iii) eventuais Encargos Moratórios; (iv) Remuneração dos CRI; e (v) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Geral, ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida; e
- (v) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

Nas hipóteses previstas nos incisos (i) e (iii) a (v) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos respectivos eventos, Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observados os quóruns estabelecidos na Cláusula 16.9 do Termo de Securitização, sendo certo que, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação requerido para a destituição e substituição da Securitizadora não poderá, em nenhuma hipótese, ser superior a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos, integrantes do Patrimônio Separado.

Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo as matérias previstas no artigo 25 da Resolução CVM 60, nos termos abaixo.

Nos termos do art. 25 da Resolução CVM 60, são competências exclusivas da Assembleia Geral de Titulares de CRI, deliberar sobre os temas abaixo, sem prejuízo de outros eventualmente descritos no Termo de Securitização:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto nas exceções previstas abaixo e na Cláusula 16.12 do Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (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; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

A Assembleia Geral pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Da convocação da Assembleia Geral deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; 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 Geral.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

As informações descritas no parágrafo acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

A Assembleia Geral se instala com qualquer número de investidores, sendo certo que, na hipótese de não instalação da Assembleia Geral em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação nos termos acima. A referida Assembleia Geral não poderá ser realizada em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias contados da data em que foi divulgada a segunda convocação.

Nos termos do parágrafo único do art. 28 da Resolução CVM 60, a presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

A presidência da Assembleia Geral caberá aos representantes da Emissora ou, caso não tenha sido convocada por esta, caberá aos Titulares dos CRI presentes à eleição do respectivo presidente.

A Assembleia Geral pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI 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 Securitizadora 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 Titular dos CRI.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Geral.

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

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI, as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI, nas decisões relativas à administração do Patrimônio Separado, caso necessário.

Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo certo que, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores dos CRI na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares dos CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais (i) os prestadores de serviços à presente Emissão, o que inclui a Securitizadora ("Prestadores de Serviços"), (ii) os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços, (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários, ou (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar. A vedação não é aplicável caso os únicos Titulares dos CRI sejam as pessoas mencionadas acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral, inclusive para deliberar sobre uma solicitação de anuência prévia (waiver) feita pela Devedora, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem (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 CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que estejam presentes Titulares dos CRI que representem ao menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante o previsto nesta Cláusula, as seguintes matérias deverão observar os quóruns abaixo indicados:

- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dependerá de aprovação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do resgate antecipado dos CRI ou (e) alterações da cláusula de Assembleia Geral, dependerão de aprovação de votos correspondentes a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação;

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

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado que não contiver opiniões modificadas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros imateriais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências expressas formuladas pela CVM e/ou pela B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes de quaisquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), a (v) acima, não acarretem qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas neste parágrafo deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>). As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

Despesas da Oferta e da Emissão

Remuneração da Securitizadora. Será devida, pela Devedora, para a Securitizadora uma remuneração equivalente a: (i) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; (ii) R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, a título de taxa de administração, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

Os valores devidos nos termos da 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.

Nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, elaboração de atas, conferências telefônicas e reuniões presenciais. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado.

Remuneração da Instituição Custodiante. Será devida, pela Devedora, para a Instituição Custodiante uma remuneração equivalente a: (i) pela implantação e registro da CCI na B3 será devido o valor total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas na mesma data dos anos subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado.

Os valores devidos nos termos acima, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

Os valores devidos acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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.

Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela mencionada no item (i) acima será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A parcela mencionada no item (ii) acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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.

As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

As parcelas citadas acima 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.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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.

Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

Despesas do Patrimônio Separado

São despesas do Patrimônio Separado, a serem arcadas, direta ou indiretamente pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures:

- a) Todos os emolumentos e taxas da CVM e da B3, relativos à CCI, aos CRI e à Emissão dos CRI;
- b) Emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- c) Despesas com a contratação de agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta;
- d) Remuneração da Securitizadora, nos termos previstos acima;
- e) Remuneração da Instituição Custodiante, nos termos previstos acima;

- f) Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos previstos acima;
- g) Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, nos seguintes termos: (i) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) o valor devido no âmbito do item (i) 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 (iii) o valor devido no âmbito do item (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- h) Remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor anual de R\$ 2.520,00 (dois mil quinhentos e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito dos itens (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii), acima, será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) 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;
- i) remuneração dos assessores legais da Oferta Pública;
- j) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos: (i) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro); (ii) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (iii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (iv) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (v) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (vi) ANBIMA: taxa de registro de ofertas públicas registradas na CVM no valor correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 15.700,00 (quinze mil e setecentos reais) e o valor máximo de R\$ 109.910,00 (cento e nove mil e novecentos e dez reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela no momento do registro; (vii) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R\$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e (viii) as taxas e os valores informados nos itens de (i) a (vii), acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- k) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos: (i) 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; (ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e (iii) 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;

- 
- l) despesas com assembleia geral, nos seguintes termos: (i) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão dos CRI, 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;
- m) despesas com reestruturação: (i) além da remuneração devida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 (ii) entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas 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; ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; garantias; e ao resgate antecipado dos CRI;
- n) demais custos, nos seguintes termos: (i) 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 dos CRI assumir a sua administração; (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão; (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado; (v) 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 integrantes do Patrimônio Separado; (vi) 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; (vii) 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, e/ou sobre os CRI; (viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI; (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização; (x) 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; (xi) 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; (xii) 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; e (xiii) 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 dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- o) Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- p) Averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- q) Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

- r) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- s) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- t) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- u) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- v) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- w) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
- x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- y) Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;
- z) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes aos prestadores de Serviços listados nesta Cláusula e à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora através do Fundo de Despesas;
- aa) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- bb) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- cc) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- dd) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- ee) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

Responsabilidade dos Titulares de CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

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

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

São de responsabilidade dos Titulares dos CRI: (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 17.1 e 17.2 do Termo de Securitização; (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; (iii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado (utilizando-se prioritariamente os recursos do Fundo de Despesas) não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes seja atribuída responsabilidade tributária.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

Em razão do quanto disposto nos itens (ii) e (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Debêntures; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Custos Extraordinários

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

Será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações pecuniárias detalhadas nos Documentos da Operação, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique, a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalho acima será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

Fundo de Despesas

A Emissora, por conta e ordem da Devedora irá constituir na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas, mediante a retenção de parte do Valor da Integralização das Debêntures (“Fundo de Despesas”), em montante total de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Valor da Integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

Os recursos do Fundo de Despesas estão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integram o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

Pagamentos

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 14:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, os valores recebidos pela Securitizadora em razão da emissão das Debêntures serão destinados ao pagamento dos CRI, observado o intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos pela Debenturista e o pagamento dos CRI.

Informações Adicionais

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas	Valor Total	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Oferta
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	11.040.363,12	36,80	3,68010%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	9.806.862,20	32,69	3,26890%
Comissão Coordenação e Estruturação	2.250.000,00	7,50	0,75000%
Prêmio de Garantia Firme	300.000,00	1,00	0,10000%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	6.310.500,00	21,04	2,10350%
Comissão de Sucesso ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00000%
Impostos (Gross up)	946.362,20	3,15	0,31540%
Registros CRI	201.116,00	0,67	0,06700%
CVM	90.000,00	0,30	0,03000%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	87.000,00	0,29	0,02900%
B3 - Liquidação Financeira	3.000,00	0,01	0,00100%
B3 - Registro CCI	2.280,00	0,01	0,00070%
ANBIMA - Base de Dados CRI	3.136,00	0,01	0,00100%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas	15.700,00	0,05	0,00520%
Prestadores de Serviço do CRI	1.032.384,92	3,44	0,34410%
Securizadora (Implantação)	22.509,85	0,08	0,00750%
Securizadora (Implantação)	40.517,73	0,14	0,01350%
Securizadora (Manutenção - Anual)	40.517,73	0,14	0,01350%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	17.708,91	0,06	0,00590%
Agente Fiduciário (Implantação)	31.074,46	0,10	0,01030%
Custodiante - Registro de CCI's (Implantação)	5.691,52	0,02	0,00180%
Custodiante (Implantação)	5.691,52	0,02	0,00180%
Custodiante (Manutenção - Anual)	5.691,52	0,02	0,00180%
Registro e Implantação CRI e CCI (Implantação)	5.691,52	0,02	0,00180%
Agência de Classificação de Risco	35.000,00	0,12	0,01160%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - anual)	50.000,00	0,17	0,01660%
Escriturador e Liquidante (Implantação) - Recorrente Anual	6.077,66	0,02	0,00200%
Escriturador e Liquidante (Implantação)	506,47	0,00	0,00010%
Advogados Externos	326.973,04	1,09	0,10890%
Auditores Independentes	379.008,75	1,26	0,12630%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	2.025,89	0,01	0,00060%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Implantação)	2.025,89	0,01	0,00060%
Avisos e Anúncios da Distribuição (estimativa)	50.000,00	0,17	0,01660%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Implantação)	2.836,24	0,01	0,00090%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	2.836,24	0,01	0,00090%

⁽¹⁾ A Comissão de Sucesso será apurado após o Procedimento de *Bookbuilding* em valor equivalente a percentuais que podem variar entre 20% e 40%, aplicado sobre a diferença entre o valor presente do fluxo dos CRI calculado com (i) a taxa teto de remuneração do investidor, e (ii) a taxa final de remuneração, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que os percentuais aplicados incorrerão sobre a diferença apurada nas faixas de spread de crédito indicadas.



Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	Valor Líquido por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
300.000	1.000	36,49	963,51	3,64930%

Os valores foram arredondados e estimados, calculados considerando a distribuição de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI. Os valores das comissões dos Coordenadores são valores brutos, já considerado o *gross-up*.

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição ou reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

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

Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme no montante total da Oferta, qual seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme tabela abaixo:

Coordenador	R\$	%
Coordenador Líder	150.000.000,00	50,00
Itaú BBA	150.000.000,00	50,00
Total	300.000.000,00	100,00

A garantia firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 4.1.4 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela taxa teto do Procedimento de *Bookbuilding*, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, os Coordenadores poderão designar Afiliadas dos Coordenadores para cumprimento da Garantia Firme assumida pelos Coordenadores. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do Prêmio de Garantia Firme devido aos Coordenadores, incluindo a compensação da tributação incidente sobre a referida parcela, será devida e paga diretamente às respectivas Afiliadas dos Coordenadores, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

A Garantia Firme de colocação, concedida pelos Coordenadores, será válida até 19 de setembro de 2022 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre os Coordenadores, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora e à Emissora e mediante posterior celebração de termo de aditamento ao Contrato de Distribuição, sendo certo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertadas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir, individualmente ou em conjunto, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 a da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início a partir do (a) cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início; e (d) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de rescisão voluntária ou rescisão involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a rescisão voluntária ou rescisão involuntária, conforme o caso, mediante aprovação da CVM do pleito da revogação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores e os Coordenadores tenham interesse em vender os CRI subscritos e integralizados no mercado secundário através do CETIP21, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (i.a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda ou (i.b) da taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI na data da respectiva revenda, a exclusivo critério dos Coordenadores ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável.

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo a fixação de lotes mínimos ou máximos. Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo, exclusivamente com relação aos Investidores Institucionais, levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas abaixo.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo da Oferta somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo, exclusivamente no âmbito da Oferta Institucional, levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o presente Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizarão apresentações a potenciais investidores (*Roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizarem em tais apresentações aos Investidores serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em nenhuma hipótese, poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora com Investidores Não Institucionais.

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos:

- (i) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento dos Pedidos de Reserva, observado o disposto no Contrato de Distribuição;

- 
- (ii) após a publicação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, os Coordenadores realizarão apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou one-on-ones) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
 - (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização nos termos da Deliberação CVM nº 818;
 - (iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos abaixo indicados;
 - (v) os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas ordens de investimento por meio de um ou mais Pedidos de Reserva a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva;
 - (vi) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI também poderão apresentar seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma Instituição Participante da Oferta, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros;
 - (vii) para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor Institucional interessado em subscrever os CRI deverá se basear na versão mais recente disponível do Prospecto Preliminar e identificará, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, a quantidade de CRI que deseja subscrever;
 - (viii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão os Pedidos de Reserva que tenham recebido e encaminharão já consolidados aos Coordenadores;
 - (ix) concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores consolidarão os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores que serão atendidos para subscrição dos CRI;
 - (x) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, não haverá alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais cujos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento não cancelados, conforme o caso, estejam compatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no Procedimento de *Bookbuilding* junto aos Investidores Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas.;
 - (xi) desde que todas as condições precedentes listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta - Contrato de Distribuição”, na página 87 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Oferta somente terá início após:
 - (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM;
 - (b) a divulgação do Anúncio de Início; e
 - (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta;
 - (xii) o não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta;
 - (xiii) nos termos da Resolução CVM 27, iniciada a Oferta, (a) os Investidores da Oferta que manifestaram interesse na subscrição dos CRI durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e (b) os Investidores Institucionais que encaminharam seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento nos CRI e que, em ambos os casos, tiveram suas ordens alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo a subscrição dos CRI formalizada por meio do sistema de registro da B3;
 - (xiv) após o registro da Oferta, divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, será realizada a alocação dos CRI entre os Investidores que manifestaram a intenção de investir nos CRI;

- (xv) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3;
- (xvi) os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3;
- (xvii) não será contratado Formador de Mercado para atuar como formador de mercado para a Emissão; e
- (xviii) não será firmado contrato de estabilização de preços, contrato de opção de lote suplementar ou contrato de garantia de liquidez.

As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, na forma de anexo e por referência, conforme o caso; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Oferta Não Institucional

O montante mínimo de 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão elevar 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 os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva.

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, não participando, portanto, da definição da taxa final da Remuneração dos CRI.

Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada Investidor Não Institucional, seja ele considerado Pessoa Vinculada ou não, interessado em participar da Oferta Não Institucional efetuará um ou mais Pedidos de Reserva perante uma Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- (ii) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva deverão ser automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

- 
- (iii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade de indicar a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros. O Pedido de Reserva deverá ser automaticamente cancelado caso: (a) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa final da Remuneração dos CRI; (b) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa máxima da Remuneração dos CRI estipulada neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; ou (c) na ausência de especificação de uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI;
 - (iv) até o final do Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor Não Institucional, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao Investidor Não Institucional após o atendimento, se for o caso, do critério de rateio previsto abaixo; (b) a data da primeira Data de Integralização; e (c) a Remuneração dos CRI, definida no Procedimento de *Bookbuilding*;
 - (v) os Investidores Não Institucionais deverão (a) efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item (iv) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, ou (b) integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, em ambos os casos, nas respectivas datas de integralização, conforme o caso, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado;
 - (vi) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Não Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
 - (vii) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Não Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação, pela Emissora e pelos Coordenadores, de comunicado ao mercado;
 - (viii) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Não Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) acima; e
 - (ix) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito na alínea (viii) acima.

É recomendado aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e às informações constantes deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exige a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva, conforme o caso; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes da realização do seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a formalização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta, tais como bloqueio dos recursos necessários à integralização dos CRI, autorização para débito em conta corrente, eventual garantia exigida e outras cláusulas que dizem respeito à relação jurídica do Investidor Não Institucional com a Instituição Participante da Oferta.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais válidos e admitidos seja igual ou inferior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos realizados por Investidores Não Institucionais seja superior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indiquem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, e não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o recebimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, sejam eles considerados Pessoas Vinculadas ou não, que deverão apresentar: (i) Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma Instituição Participante da Oferta; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de juros.

Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos, conforme o caso, efetuados pelos Investidores Institucionais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) abaixo e no item “*Critérios de Colocação da Oferta Institucional*” abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, ou seus Pedidos de Reserva a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, conforme aplicável. Recomenda-se aos Investidores Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- (ii) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva apresentadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (iii) no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, os Investidores Institucionais terão a faculdade de indicar a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros. O Pedido de Reserva e/ou a ordem de investimento será automaticamente cancelado caso (a) a taxa da Remuneração dos CRI, fixada após o Procedimento de *Bookbuilding* seja inferior à taxa estabelecida pelo Investidor Institucional; (b) o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa máxima estipulada neste Prospecto Preliminar; e/ou (c) na ausência de especificação de uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI;
- (iv) até o final do Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Início, as respectivas Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao referido investidor; (b) a data da primeira Data de Integralização; e (c) a Remuneração dos CRI, definida no Procedimento de *Bookbuilding*;

- (v) os Investidores Institucionais deverão, conforme o caso (a) efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item (iv) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta; ou (b) integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, em ambos os casos, nas respectivas datas de integralização, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta, sob pena de seu Pedido de Reserva ou de sua ordem de investimento ser cancelado;
- (vi) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Institucional que houver efetuado Pedido de Reserva, ou a sua ordem de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Institucional desistir do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, após o início da Oferta. Nesta hipótese, tal Investidor Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos deste Prospecto;
- (vii) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação de comunicado ao mercado pela Emissora e pelos Coordenadores;
- (viii) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou ordem de investimento tenha sido realizado entregará a cada Investidor Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento descritas nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) acima, observado, ainda, o disposto no item “*Crítérios de Colocação da Oferta Institucional*” abaixo; e
- (ix) os Investidores Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na respectiva data de integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com os procedimentos descritos no inciso (v) acima.

Crítérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

Público-alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

Procedimento de *Bookbuilding*

Os Coordenadores realizarão e organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para verificação: (i) da demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures, anteriormente à primeira Data de Integralização das Debêntures, sem a necessidade de nova deliberação societária da Emissora, aprovação da Debenturista ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI.

Participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para definição da taxa final para a Remuneração dos CRI, exclusivamente, Investidores Institucionais. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI.

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) tal Remuneração está limitada ao que for maior entre: (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCESP, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou por Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO.

Pessoas Vinculadas

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” (i) administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta, pela Emissora ou pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 106, DESTE PROSPECTO.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo certo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento apresentados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTOS.

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora e os Coordenadores 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 (dezesesseis) 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. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta, o qual estará sujeito a prévia aprovação da CVM. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

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

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nos CRI, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI”, no Prospecto Preliminar, bem como nos itens “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, e do Formulário de Referência da Devedora, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	28/06/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	08/08/2022
3.	Disponibilização deste Prospecto Preliminar	08/08/2022
4.	Início do Período de Reserva	15/08/2022
5.	Encerramento do Período de Reserva	29/08/2022
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/08/2022
7.	Registro da Oferta pela CVM	15/09/2022
8.	Divulgação do Anúncio de Início	16/09/2022
9.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/09/2022
10.	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	16/09/2022
11.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	19/09/2022
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/03/2023
13.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil após o encerramento da Oferta

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Modificação de Oferta”, “Suspensão da Oferta” e “Cancelamento ou Revogação da Oferta” nas páginas 79 e 80 deste Prospecto Preliminar.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá convidar os Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados Termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Instituições contratadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora

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

- (i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e pelo registro da CCI no sistema da B3, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) Agente Fiduciário: vide item “Obrigações do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 84 deste Prospecto;
- (iii) Banco Liquidante e Escriturador: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;
- (iv) B3: A B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI;
- (v) Auditor Independente da Emissora: Auditores Independentes contratados pela Emissora e pela Devedora para auditar as respectivas demonstrações financeiras;
- (vi) Agência de Classificação de Risco: é a responsável pela emissão da classificação dos CRI, bem como pela atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI e sua ampla divulgação ao mercado; e
- (vii) Auditor Independente do Patrimônio Separado: é responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

Agente Fiduciário

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

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 58 deste Prospecto.

B3

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

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 58 deste Prospecto.

Instituição Custodiante

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

Auditor Independente do Patrimônio Separado

O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício de suas atividades; (v) se o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; e (vii) em razão da regra de rodízio na prestação de serviços de auditoria independente, sendo certo que não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM 30. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo auditor independente do Patrimônio Separado.

Na hipótese de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá (i) informar o Agente Fiduciário, a B3 e a Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE da CVM, acerca da referida substituição; (ii) atualizar as informações da Emissão e aditar o Termo de Securitização em até 10 (dez) Dias Úteis contados da substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por outras agências de classificação de risco, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral.

Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Os Coordenadores recomendaram à Emissora, nos termos artigo 9º do Código ANBIMA, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Devedora para que a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seus aditamentos sejam inscritos na JUCESP e registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;

- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer às assembleias gerais Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das assembleias gerais de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e
- (xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

Nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a se limitar às atividades diretamente relacionadas a sua função, sendo vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a emissão.

Substituição do Agente Fiduciário

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

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.6 do Termo de Securitização, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização.

O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Eugênia Souza e Marcio Teixeira, no endereço Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-020, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: corporate@vortex.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no ANEXO XII ao presente Prospecto.

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

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

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

Termo de Securitização

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

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinearão detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 14.430/22, da Lei 9.514/97, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de Instituição Custodiante, a Emissora emitiu a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 60 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

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

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

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

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” na página 35 deste Prospecto.

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no presente Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), até a data do registro definitivo da Oferta pela CVM:

- (i) Obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do presente Contrato, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;
- (ii) Aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos 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 na Oferta (“**Assessor Jurídico do Coordenador**”) e outro para assessorar a Devedora (quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico dos Coordenadores, denominados simplesmente “**Assessores Jurídicos**”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a Agência de Classificação de Risco, o Escriturador, o Agente Fiduciário, o banco liquidante, entre outros, conforme aplicável (“**Prestadores de Serviços**”), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;
- (iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do lastro, dos CRI e ao conteúdo dos Documentos 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 da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no presente 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) Manutenção do registro de companhia aberta da Emissora e da Devedora, bem como dos Formulários de Referência na CVM devidamente atualizados;
- (vii) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, “AA-” pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva;
- (viii) Recebimento pelos Coordenadores de cartas de conforto preliminares nas datas de disponibilização dos Prospectos Preliminares e de carta de conforto (*comfort letter*) na data de disponibilização do Prospecto Definitivo dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos ou de qualquer outro Documento da Oferta e as demonstrações financeiras da Devedora, bem como quaisquer aspectos relevantes, na opinião dos Coordenadores, para o processo de colocação dos CRI, nos termos dos Prospectos e demais Documentos da Oferta. A carta de conforto deverá ser emitida de acordo com as normas do IBRACON - Instituto dos auditores independentes do Brasil, conforme procedimentos do CTA 23, em termos aceitáveis pelos Coordenadores;
- (ix) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos Documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, a RCA da Devedora e a RD da Emissora, na forma do Estatuto Social da Devedora e da Emissora, conforme o caso, aprovando a realização da Emissão e da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta descritas no presente Contrato e no Termo de Securitização;
- (x) Realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao lançamento da Oferta, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação da Oferta;
- (xi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todas os documentos e informações corretas, verdadeiras, completas, suficientes, consistentes, necessárias, atuais, claras e objetivas para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
- (xii) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, consistência, correção, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do presente Contrato;

- 
- (xiii) Recebimento de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;
 - (xiv) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
 - (xv) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelo Assessor Jurídico dos Coordenadores nos termos do presente Contrato, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
 - (xvi) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
 - (xvii) Obtenção pela Devedora, pela Emissora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais Documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Devedora;
 - (xviii) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores, previamente comunicada à Devedora, e observada a possibilidade de esclarecimentos por esta;
 - (xix) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido) e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações substanciais, a critério dos Coordenadores, no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
 - (xx) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Companhia (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico, 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;
 - (xxi) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico condição fundamental de funcionamento;
 - (xxii) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores, sendo que os Coordenadores, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

- 
- (xxiii) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxiv) Cumprimento pela Devedora e pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do presente Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxv) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no presente Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) Recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e CVM;
- (xxvii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, se aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529/2011, Lei nº 9.613/1998, Lei nº 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”) pela Devedora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxviii) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na condução ordinária dos negócios da Devedora ou por qualquer de suas sociedades controladas, os termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“**Controladas**”), que possam, a critério dos Coordenadores, impactar a Oferta de maneira negativa e fundamentada;
- (xxix) 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;
- (xxx) Que os Créditos 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 Créditos Imobiliários;
- (xxxi) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxii) Rigoroso cumprimento pela Devedora e qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxiii) Autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxiv) Acordo entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

- (xxxv) Não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxxvi) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e
- (xxxvii) Instituição, pela Emissora, do Regime Fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

As partes do Contrato de Distribuição ajustaram, ainda, que, uma vez não verificado o integral cumprimento das Condições Precedentes até a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM, devendo ser mantidas até a data da liquidação da Emissão, conforme o caso, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme tabela abaixo:

Coordenador	R\$	%
Coordenador Líder	150.000.000,00	50,00
Itaú BBA	150.000.000,00	50,00
Total	300.000.000,00	100,00

A garantia firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 4.1.4 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela taxa teto do Procedimento de *Bookbuilding*, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/4816-09 (“Itaú Unibanco”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Companhia ao Itaú BBA a título de Prêmio de Garantia Firme (conforme abaixo definido), inclusive o gross-up de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Nos termos Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições, sem renúncia pelos Coordenadores, até o registro da Oferta, será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais (conforme abaixo definido) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos previstos no Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo, exclusivamente com relação aos Investidores Institucionais, levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda.

Remuneração

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores, conforme aplicável, receberão a Comissão Coordenação e Estruturação, o Prêmio de Garantia Firme, a Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição e a Comissão de Sucesso, conforme valores e critérios estabelecidos na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 69 deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta ou cópia nos endereços abaixo:

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

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

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3526-2302

E-mail: <mailto:dcm@xpi.com.br> | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Fixed Income Sales

Telefone: (11) 3708-8800

E-mail: IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

Website: www.itaubba.com.br/itaubba-pt

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 08 de agosto de 2022, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures.

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

Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante

O Contrato de Escrituração e Banco Liquidante foi celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, por conta da Devedora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos Empreendimentos Lastro para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do anúncio de encerramento da Oferta Pública (“Reembolso”), no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante no Anexo VIII do Termo de Securitização (“Destinação Futura” e, quando em conjunto com o Reembolso, “Destinação de Recursos”).

Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Lastro, conforme porcentagem prevista no Anexo VII ao Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita no Anexo VII, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Lastro), independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VII do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Geral que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

A comprovação da Destinação Futura, deverá ser realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, até o último Dia Útil dos meses julho e janeiro, sendo a primeira comprovação em 15 de janeiro de 2023, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatórios de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais do valor líquido captado com a emissão das Debêntures destinados aos respectivos Empreendimentos Lastro, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extrato comprovando as transações bancárias ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais), bem como encaminhar uma planilha em Excel, com os dados da Nota Fiscal (nome do fornecedor e descrição da compra) e comprovante de pagamento (data de pagamento e valor), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação Futura (“Documentos Comprobatórios Destinação Futura”), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Debêntures.

O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios Destinação Futura, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI, mediante o recebimento de tais documentos e informações, será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o cumprimento da Destinação dos Recursos assumida pela Devedora, devendo envidar seus melhores esforços para obter a documentação adicional eventualmente necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos nos termos aqui descritos. O Agente Fiduciário deve, ainda, buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à Destinação dos Recursos, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação à comprovação e à verificação da comprovação, conforme aplicável, da destinação dos recursos.

A data limite para utilização dos recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures é a Data de Vencimento dos CRI. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado total das Debêntures, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI de que trata esta seção permanecerão vigentes até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, que deverá ocorrer impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização.

O cronograma constante do Anexo VII ao Termo de Securitização para a Destinação Futura é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular CVM nº 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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.

Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo VII do Termo de Securitização e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgou necessário para evidenciar o efetivo direcionamento dos recursos (“Documentos Comprobatórios Reembolso” e, quando denominado em conjunto com Documentos Comprobatórios Destinação Futura, “Documentos Comprobatórios”).

A Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente conforme a Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor da indenização prevista aqui prevista está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão de Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; (ii) de eventuais tributos que recaiam sobre as Debêntures e/ou sobre o CRI; e (iii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

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 à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que as despesas objeto do Reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora ou qualquer outra empresa do mesmo Grupo Econômico, bem como que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor dos Créditos Imobiliários

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

As Debêntures foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização. As Debêntures serão emitidas, em favor da Securitizadora, direta e anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.

As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

As Debêntures foram subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio.

O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures será realizado na proporção dos CRI que sejam liquidados e desde que as Condições Precedentes estejam cumpridas, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures nos Dias Úteis subsequentes sem acréscimo de atualização monetária e Remuneração.

Caso ocorra a integralização das Debêntures em datas subsequentes, o preço de integralização das Debêntures será o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata die*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a respectiva data de integralização, pela quantidade de Debêntures emitidas, na forma prevista Escritura de Emissão de Debêntures.

As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures integralizadas na mesma data, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Forma e Comprovação de Titularidade

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora.

Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Atualização das Debêntures, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures, na primeira Data de Integralização ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Nik = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento; e

Nik-1 = valor do número-índice utilizado do IPCA no mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário das Debêntures (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de atualização monetária, será acrescido 2 (dois) dias úteis ao “dup”;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de atualização monetária, será acrescido 2 (dois) dias úteis ao “dut”.

Entende-se como Data de Aniversário das Debêntures, todo o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente ao dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente (“Data de Aniversário das Debêntures”).

Remuneração das Debêntures

A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá a seguinte fórmula:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido abaixo;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

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

i = taxa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

Dp = número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures e data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “dp” um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de capitalização, serão acrescidos 2 (dois) dias úteis ao “Dp”.

Observações: “Data de Pagamento da Remuneração” corresponde às datas indicadas na tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures

A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista

Prazo de Vencimento das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vigência de 2.586 (dois mil, quinhentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2029.

Fluxo de pagamentos das Debêntures

Pagamento da Remuneração das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures, será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma abaixo:

Nº de ordem	Data de Pagamento (Debenture)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
0				
1	13/09/22	Não	Não	0,0000%
2	13/10/22	Sim	Não	0,0000%
3	11/11/22	Sim	Não	0,0000%
4	13/12/22	Sim	Não	0,0000%
5	12/01/23	Sim	Não	0,0000%
6	13/02/23	Sim	Não	0,0000%
7	13/03/23	Sim	Não	0,0000%
8	13/04/23	Sim	Não	0,0000%
9	11/05/23	Sim	Não	0,0000%
10	13/06/23	Sim	Não	0,0000%
11	13/07/23	Sim	Não	0,0000%
12	11/08/23	Sim	Não	0,0000%
13	13/09/23	Sim	Não	0,0000%
14	11/10/23	Sim	Não	0,0000%
15	13/11/23	Sim	Não	0,0000%
16	13/12/23	Sim	Não	0,0000%
17	11/01/24	Sim	Não	0,0000%
18	09/02/24	Sim	Não	0,0000%
19	13/03/24	Sim	Não	0,0000%
20	11/04/24	Sim	Não	0,0000%
21	13/05/24	Sim	Não	0,0000%
22	13/06/24	Sim	Não	0,0000%
23	11/07/24	Sim	Não	0,0000%
24	13/08/24	Sim	Não	0,0000%
25	12/09/24	Sim	Não	0,0000%
26	11/10/24	Sim	Não	0,0000%
27	13/11/24	Sim	Não	0,0000%

Nº de ordem	Data de Pagamento (Debenture)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
28	12/12/24	Sim	Não	0,0000%
29	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
30	13/02/25	Sim	Não	0,0000%
31	13/03/25	Sim	Não	0,0000%
32	11/04/25	Sim	Não	0,0000%
33	13/05/25	Sim	Não	0,0000%
34	12/06/25	Sim	Não	0,0000%
35	11/07/25	Sim	Não	0,0000%
36	13/08/25	Sim	Não	0,0000%
37	11/09/25	Sim	Não	0,0000%
38	13/10/25	Sim	Não	0,0000%
39	13/11/25	Sim	Não	0,0000%
40	11/12/25	Sim	Não	0,0000%
41	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
42	12/02/26	Sim	Não	0,0000%
43	12/03/26	Sim	Não	0,0000%
44	13/04/26	Sim	Não	0,0000%
45	13/05/26	Sim	Não	0,0000%
46	11/06/26	Sim	Não	0,0000%
47	13/07/26	Sim	Não	0,0000%
48	13/08/26	Sim	Não	0,0000%
49	11/09/26	Sim	Não	0,0000%
50	13/10/26	Sim	Não	0,0000%
51	12/11/26	Sim	Não	0,0000%
52	11/12/26	Sim	Não	0,0000%
53	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
54	11/02/27	Sim	Não	0,0000%
55	11/03/27	Sim	Não	0,0000%
56	13/04/27	Sim	Não	0,0000%
57	13/05/27	Sim	Não	0,0000%
58	11/06/27	Sim	Não	0,0000%
59	13/07/27	Sim	Não	0,0000%
60	12/08/27	Sim	Não	0,0000%
61	13/09/27	Sim	Sim	33,3333%
62	13/10/27	Sim	Não	0,0000%
63	11/11/27	Sim	Não	0,0000%
64	13/12/27	Sim	Não	0,0000%
65	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
66	11/02/28	Sim	Não	0,0000%
67	13/03/28	Sim	Não	0,0000%
68	12/04/28	Sim	Não	0,0000%
69	11/05/28	Sim	Não	0,0000%
70	13/06/28	Sim	Não	0,0000%

Nº de ordem	Data de Pagamento (Debenture)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
71	13/07/28	Sim	Não	0,0000%
72	11/08/28	Sim	Não	0,0000%
73	13/09/28	Sim	Sim	50,0000%
74	11/10/28	Sim	Não	0,0000%
75	13/11/28	Sim	Não	0,0000%
76	13/12/28	Sim	Não	0,0000%
77	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
78	09/02/29	Sim	Não	0,0000%
79	13/03/29	Sim	Não	0,0000%
80	12/04/29	Sim	Não	0,0000%
81	11/05/29	Sim	Não	0,0000%
82	13/06/29	Sim	Não	0,0000%
83	12/07/29	Sim	Não	0,0000%
84	13/08/29	Sim	Não	0,0000%
85	13/09/29	Sim	Sim	100,0000%

Amortização das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em 03 (três) parcelas anuais, conforme cronograma acima:

O cálculo da amortização de principal das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Ami = Vna \times Tai$$

Ami = Valor Nominal Unitário das Debêntures da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Tai = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

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

Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures.

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

As Debêntures serão subscritas a qualquer tempo, até a de emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item "Liquidação do Patrimônio Separado" na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" na página 57 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Nona da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

Nos termos da cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora, informando (i) a data de ocorrência do referido evento, (ii) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e seu valor e a data em que o pagamento será realizado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ("Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretroatável de resgate antecipado das Debêntures pelo respectivo valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, o qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (ii) fará com que a Emissora inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da cláusula 3.5 do Termo de Securitização.

As Debêntures serão canceladas pela Devedora após o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

Vencimento Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula Nona da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula Nona da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais se encontram descritos no item "Vencimento Antecipado das Debêntures", na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", na página 51 do presente Prospecto, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

Tipos de garantias

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

Devedora

O objeto social da Companhia, nos termos de seu Estatuto Social, compreende as seguintes atividades:

- administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive "shopping centers";
- compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais;
- locação de bens imóveis;
- exploração de estacionamento rotativo;
- prestação de serviços de consultoria imobiliária e gestão de fundos de investimento imobiliário;
- exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social;
- e g. participação no capital de outras sociedades.

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

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

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei 14.430/22, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares dos CRI entenderem cabíveis.

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

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

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos nas Conta do Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foram instituídos o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção “Informações Relativas à Devedora” deste Prospecto, bem como as demonstrações referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 da Devedora, anexas a este Prospecto Preliminar.

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas, pré-pagamentos e/ou inadimplementos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures foi assinada para vinculação pela Emissora aos CRI previamente à Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% dos CRI de sua emissão com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplemento, resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento com relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Contudo, não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e dos Coordenadores, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

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

Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

Procedimento de Cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

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 Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser 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.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os 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 sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência este Prospecto Preliminar.

1. Riscos da Operação

1.1. 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.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, de modo que os Titulares dos CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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

A Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de cobrança e de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento, pelo Titular dos CRI, do seu crédito.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

1.4. Risco de 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, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja as Contas do Patrimônio Separado

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

1.6. Risco relativo aos processos de verificação de lastro e manutenção de documentos comprobatórios da utilização dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures pela Devedora

Os Empreendimentos Lastro e os gastos, custos e despesas já incorridos referentes aos Empreendimentos Lastro, quando aplicável ("Custos e Despesas Reembolso") foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes previamente à assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá acompanhar a destinação dos recursos destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Lastro, de acordo com as informações e documentos prestadas pela Devedora, sendo que a guarda e custódia dos documentos referentes aos Custos e Despesas Reembolso e referentes aos pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos serão de responsabilidade da Devedora.

Considerando que a destinação dos recursos de forma diversa da prevista nos Documentos da Operação constitui um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e que a verificação de tal destinação é realizada pelo Agente Fiduciário com base em documentos e informações preparados e apresentados pela Devedora, caso tais documentos não estejam consistentes com a real destinação dos recursos, o Agente Fiduciário não será capaz de identificar eventuais vícios na destinação dos recursos e, conseqüentemente, não terá conhecimento da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o que causará um prejuízo aos Titulares dos CRI, que não poderão deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

1.7 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que pode reduzir o retorno esperado pelo Investidor.

2.2. Falta de liquidez dos CRI

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

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.

2.3. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por (50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais), e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

2.4. A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir 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.

2.5. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma Estimado de Etapas da Oferta” deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência 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 do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

2.7. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, itens “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”, “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” nas páginas 48 e 51 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Nona da Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) de indisponibilidade do IPCA, observados os termos e condições previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização; e (iii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e conforme descrito neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual 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.

2.8. Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA, sendo certo que o preço

da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização. Além disso, quando de sua negociação em mercado secundário, os CRI poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora quando da realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

2.9. Pode haver divergência entre as informações financeiras referentes à Devedora, com relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e à Emissora constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Emissora por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Devedora

Considerando que os auditores independentes da Devedora e da Emissora não verificaram a consistência das informações financeiras referentes à Emissora, e, com relação à Devedora, das informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, constantes deste Prospecto Preliminar, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas por Auditores Independentes.

Consequentemente, as informações financeiras da Emissora e as informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, o que poderá resultar em perdas para os investidores.

2.10. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares.

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

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

A classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e Remuneração das Debêntures, cujos direitos creditórios lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI 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 às Debêntures, o que, consequentemente, impactará negativamente a rentabilidade dos CRI.

2.12. Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer das seguintes sociedades ou suas filiais, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40, ou as respectivas sociedades que as sucederem.

Tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão e, conseqüentemente a rentabilidade dos CRI.

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 com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

3. Riscos dos Créditos Imobiliários

3.1. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora, enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

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

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

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

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.4. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures (incluindo o registro perante a junta comercial competente) ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

3.5. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

3.6. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI em favor do Titular dos CRI.

3.7. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 30 de junho de 2021, de R\$ 7.671.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,77% (setenta e sete centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

3.8. Ausência de Coobrigação da Emissora

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

3.9. Risco de indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado pro rata temporis por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral para deliberar, nos termos previstos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso, por qualquer motivo, a Assembleia Geral mencionada na cláusula acima não seja instalada ou não haja deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Devedora e a Securitizadora verificarem não ser possível um acordo, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Debêntures ou última data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior. O IPCA a ser utilizado para cálculo da atualização monetária nesta situação será o último IPCA disponível.

Na hipótese descrita acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do resgate antecipado das Debêntures para realização do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais recursos, devendo comunicar o Escriturador o Banco Liquidante e a B3 acerca da data da realização do referido resgate antecipado com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

3.10. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários

Apesar de a Lei 14.430/22 prever que a “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória 2.158-35, 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” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, as Debêntures e os Créditos Imobiliários 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 dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

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

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá nenhuma garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada.

4. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e à Devedora

4.1. A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio

A Devedora não pode garantir que quaisquer de seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e, ao mesmo tempo, replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, prejudicando, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e o recebimento dos créditos pelos Titulares dos CRI.

4.2. A Devedora pode não ser capaz de realizar aquisições com a regularidade, ou mesmo a preços e em condições favoráveis quanto previsto em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda, o que poderia ter um efeito adverso relevante sobre seu crescimento, e sobre o resultado de suas operações ou sobre a cotação de suas ações. Adicionalmente, a Devedora pode não obter sucesso em empreendimentos imobiliários que venha a consumir.

Dentro da estratégia da Devedora, são analisadas oportunidades de aquisição de empreendimentos, em condições comerciais e do imóvel atraentes. Empreendimentos imobiliários (inclusive incorporações imobiliárias) podem consumir boa parte do tempo e atenção da administração da Devedora, bem como podem envolver custos superiores aos orçados, acarretando o aumento da alavancagem da Devedora, ou a redução do lucro.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que a Devedora normalmente celebra, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle absoluto da Devedora. A não verificação de condições previstas em compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá afetar adversamente o resultado dos projetos.

A concorrência na aquisição de empreendimentos imobiliários em mercados nos quais a Devedora tem interesse poderá também resultar em preços mais altos que os habituais para tais negócios, o que poderá afetar adversamente o ritmo de aquisições, ou mesmo o grau de sucesso das aquisições que a Devedora pretende realizar.

Após uma eventual aquisição, é necessário integrar os empreendimentos adquiridos ao portfólio da Devedora. Novos empreendimentos podem representar novos riscos ao portfólio da Devedora, como, por exemplo, riscos ambientais, desapropriações, pendências de regularização de área e gravames em geral, que podem afetar adversamente a Devedora. Ainda, novos empreendimentos eventualmente adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação desses empreendimentos ao portfólio da Devedora, ocasionando a perda de foco da administração para outros negócios e impactando de forma adversa a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

4.3. A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação com clientes e a rescisão de contratos de locação ou a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei de Locação, pode ocorrer em termos não favoráveis

A maioria dos contratos de locação da Devedora tem prazo variável entre três e dez anos. Por ocasião do encerramento deste prazo, a Devedora pode não ser capaz de renová-los ou, em caso de renovação, a Devedora pode não ser capaz de assegurar condições favoráveis em relação às atuais. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos e, conseqüentemente, os resultados da Devedora podem vir a ser adversamente afetados.

Adicionalmente, os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991 (“Lei de Locação”), que, em determinadas situações, garante certos direitos aos locatários. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel utilizado para fins não residenciais pode, reunidos certos requisitos previstos na Lei de Locação, renovar compulsoriamente o prazo do contrato de locação por meio de uma ação judicial renovatória, que pode resultar na permanência do locatário em um imóvel, sem que seja permitido à Devedora buscar novos clientes para uma nova locação.

Decorridos 3 anos de vigência de qualquer contrato de locação, ou da última vez em que o valor do aluguel foi revisto, qualquer das partes poderá pleitear a revisão do valor do aluguel mediante ação judicial revisional de aluguel. Assim, a Devedora está exposta ao risco de auferir menos receitas do que espera se os locatários de contratos de locação que reúnam as características anteriormente descritas provarem em juízo que o valor dos respectivos aluguéis está além do valor de mercado. Caso a Devedora não seja capaz de obter a desocupação de um imóvel para buscar uma nova locação, ou caso a Devedora não obtenha êxito na cobrança do aluguel e demais encargos de determinado imóvel, os resultados da Devedora também podem ser afetados adversamente.

Caso as jurisprudências venham a ser contrárias às seguranças trazidas pela legislação, a condição financeira, os resultados operacionais e a capacidade de a Devedora implementar a sua estratégia poderão ser afetados de forma adversa.

4.4. O descasamento entre os índices de correção dos contratos de locação e das dívidas da Devedora poderá ter um efeito adverso sobre a Devedora

Em 31 de dezembro de 2021, cerca de 66% do endividamento total da Devedora era atualizado monetariamente em periodicidade mensal pela variação do CDI, 20% pela TR - taxa referencial, 5% pelo IPCA e 9% pela poupança, ao passo que as receitas da Devedora eram atualizados monetariamente em periodicidade anual em função da variação de índices de preços, principalmente o índice IGP-M. Um descasamento significativo em termos de percentual e de período entre os índices de preços que corrigem as receitas e as taxas que corrigem endividamento da Devedora podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

4.5. A Devedora pode estar exposta a casos de rescisão contratual por parte de seus locatários, bem como, casos de inadimplência

As aquisições de imóveis pela Devedora são estruturadas de forma a buscar o seu autofinanciamento, de forma que as parcelas dos financiamentos sejam integralmente cobertas pelas receitas advindas de sua locação, sem necessidade de capital adicional. Assim, caso qualquer dos locatários da Devedora venha a rescindir o respectivo contrato de locação, ou venha a se tornar inadimplente, a Devedora será obrigada a utilizar recursos próprios, ou a recorrer a fontes de financiamento adicionais de terceiros para cobrir as parcelas dos financiamentos relativos ao imóvel, o que poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

4.6. Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade de conduzir negócios da Devedora

A Devedora celebra diversos instrumentos de dívida, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente, ou em relação aos quais os credores não renunciem ao seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas objeto de tais instrumentos, poderão acarretar a declaração, pelos respectivos credores, de vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos de dívida de que a Devedora é parte. Os ativos e o fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de obrigações da Devedora nessas hipóteses, o que poderia afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade da Devedora em conduzir seus negócios.

4.7. Danos não cobertos por seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, gerando efeitos adversos sobre seus negócios

A Devedora contrata seguros segundo as práticas de mercado, que têm por objeto proteger os ativos e empreendimentos de propriedade da Devedora. Há, no entanto, determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos pelas respectivas apólices (como, por exemplo, guerra, atos de terrorismo, casos fortuitos e eventos de força maior, entre outros). Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro de que a Devedora é parte vier a ocorrer, a Devedora poderá vir a sofrer prejuízos. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente, sendo obrigada a arcar com indenizações a eventuais vítimas por danos decorrentes de eventuais sinistros ocorridos em ativos e empreendimentos da Devedora, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

4.8. A Devedora pode vir a incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

A Devedora pode vir a adquirir imóveis sobre os quais ainda não foram construídas benfeitorias ou edificações, ou que foram parcialmente construídas, com o propósito de desenvolver projetos, inclusive sob a modalidade *Built to Suit* para potenciais locatários. Além disso, a Devedora poderá comprar propriedades que necessitem de reformas substanciais (retrofit) e, ocasionalmente, participar de incorporações imobiliárias. Dentre os principais riscos relacionados a projetos *Built to Suit*, retrofit e incorporações imobiliárias, ressaltam-se a incorrência em custos acima dos originalmente orçados e o eventual descumprimento de prazos de conclusão e entrega das obras. Em alguns casos, a Devedora dispõe-se a assumir tais riscos, que podem resultar na possibilidade da Devedora se ver obrigada a adiantar recursos para cobrir tais custos acima daqueles originalmente orçados (que não seriam recuperados com as receitas provenientes de aluguéis), e/ou a incorrer em atraso no período estimado para o início de geração de receitas de aluguéis. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinados projetos e/ou impactar negativamente o resultado operacional da Devedora.

4.9. Aquisições de imóveis comerciais podem expor a Devedora a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante à Devedora

Aquisições de bens imóveis podem expor a Devedora a riscos, contingências e passivos identificados ocultos, inclusive ambientais, referentes aos imóveis adquiridos e/ou referente aos proprietários antecessores, cujo fato gerador foi ocorrido anteriormente à aquisição. Podem existir, ainda, questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. O processo de auditoria (normalmente conhecido como “due diligence”) que a Devedora conduz anteriormente a todas as aquisições e as garantias contratuais ou indenizações acertadas entre a Devedora e os vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar a Devedora por eventuais obrigações que surjam após a efetiva aquisição dos imóveis. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

4.10. O crescimento da Devedora pode exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias para a Devedora

O crescimento da Devedora pode exigir volumes significativos de capital para a aquisição de imóveis ou o desenvolvimento de projetos, em montante superior ao fluxo de caixa gerado pelas operações da Devedora. Nesse caso, a Devedora poderá optar por captar estes recursos no mercado financeiro, inclusive por meio da emissão de valores mobiliários ou de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras, entre outras opções. A Devedora não pode, no entanto, assegurar a disponibilidade destes recursos no mercado e, se disponíveis, que tais recursos serão captados em condições satisfatórias para a Devedora. A falta de recursos necessários para adquirir imóveis ou desenvolver projetos em condições razoáveis para a Devedora pode ter efeitos adversos para a Devedora e prejudicar a capacidade da Devedora em implementar o seu plano de investimento e sua estratégia para realizar aquisições.

4.11. Eventual necessidade de alienação de imóveis da Devedora pode ser adversamente afetada pela iliquidez do mercado imobiliário

A Devedora pode encontrar dificuldades para alienar imediatamente um imóvel, especialmente em situações de crise ou de reação a mudanças econômicas, financeiras ou de condições de investimento que venham a afetar o mercado imobiliário, ou mesmo a estrutura e/ou a conjuntura da economia brasileira ou global. Ademais, a Devedora não pode prever se é capaz de alienar imóveis na data, ao preço ou em condições por ela estabelecidas, nem é capaz de antever o tempo necessário para encontrar um comprador. Tais empecilhos podem impactar adversamente o resultado operacional da Devedora.

4.12. Se a Devedora perder e/ou não for capaz de atrair pessoas qualificadas, a capacidade de crescimento e de execução da estratégia de negócios da Devedora pode ser afetada de forma adversa

A concretização da estratégia da Devedora no que se refere à gestão e execução de seus negócios, bem como à seleção, estruturação e execução de seus investimentos imobiliários, depende significativamente do comprometimento e das habilidades do quadro de administradores e colaboradores. A substituição de qualquer dessas pessoas seria difícil. A Devedora não pode garantir a permanência dos administradores e colaboradores em seu quadro. Nenhum dos administradores e colaboradores da Devedora está sujeito a obrigação de não-concorrência. Ademais, a Devedora contrata seguro de vida apenas para os colaboradores das áreas de engenharia e operações. A perda de qualquer dos membros da administração e a eventual incapacidade para contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação podem causar um efeito adverso sobre as operações da Devedora.

4.13. Os interesses dos administradores e determinados colaboradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de emissão da Devedora, uma vez que sua remuneração se baseia também em Planos de Opções de Compra Ações

Os administradores e alguns dos colaboradores da Devedora são beneficiários de Planos de Opção de Compra de Ações de emissão da Devedora e de Planos de Remuneração Baseado em Ações. Em decorrência de tais opções de compra de ações e ações outorgadas nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações e do Plano de Remuneração Baseado em Ações, aprovados pelos acionistas da Devedora, e dos Programas de Opções de Compra de Ações criados no âmbito destes planos, quanto maior o valor de mercado das Ações de emissão da Devedora, maiores serão os potenciais benefícios para seus beneficiários e, conseqüentemente, o ganho indireto adicional dos administradores e colaboradores contemplados.

4.14. O fato de alguns dos empreendimentos da Devedora serem espaços destinados a uso coletivo pode gerar consequências que fogem ao controle da administração da Devedora, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilização da Devedora

Alguns dos empreendimentos da Devedora são espaços destinados a uso coletivo, sujeitos à ocorrência de acidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores. Tais acidentes podem fugir ao controle da administração dos empreendimentos e da própria Devedora. No caso da ocorrência de tais acidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode diminuir em decorrência da eventual desconfiança e insegurança geradas. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar a Devedora à responsabilização na esfera civil, à obrigação de ressarcimento a vítimas, pagamento de indenizações, sem prejuízo de outras responsabilidades nas esferas administrativa e criminal. A eventual ocorrência de acidentes em qualquer dos empreendimentos da Devedora pode acarretar efeitos adversos nos negócios da Devedora.

4.15. A operação regular dos empreendimentos da Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial do fornecimento de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos empreendimentos e, conseqüentemente, nos resultados dos negócios da Devedora

Os fornecedores de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos empreendimentos da Devedora. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na administração dos empreendimentos da Devedora. Nessa hipótese, para que a Devedora seja capaz de manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

4.16. A Devedora depende dos resultados de suas subsidiárias, que podem não ser distribuídos

Parte dos ativos, imóveis e empreendimentos são detidos pela Devedora por intermédio de sociedades subsidiárias ou controladas por ela. Assim, parte da capacidade da Devedora para cumprir suas obrigações financeiras e gerar resultados a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos resultados de tais subsidiárias e controladas, bem como da distribuição destes resultados à Devedora. Não existe garantia de que quaisquer destes resultados serão positivos, nem se, caso positivos, serão disponibilizados ou suficientes para permitir que a Devedora cumpra suas obrigações financeiras ou distribua dividendos a seus acionistas.

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

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (a "Lei das S.A."). Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor a partir de 2008 em diante foram refletidas nas demonstrações financeiras da Devedora desde o exercício fiscal de 2011. Além disso, a entrada em vigor de novas práticas contábeis, em especial aquelas relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito no resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, podendo, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento de que a Devedora é parte.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC - ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e do Conselho Federal de Contabilidade - CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS.

4.18. Decisões judiciais desfavoráveis podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora é ré em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantias de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos atuais ou futuramente propostos contra a Devedora venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as atuais provisões da Devedora sejam suficientes para cobrir os passivos eventualmente gerados em decorrência de tais processos.

4.19. Disposições do Estatuto Social da Devedora relativas à proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial das ações de emissão da Devedora em circulação podem dificultar ou impedir operações que poderiam ser da Devedora

O Estatuto Social da Devedora contém disposições que dificultam tentativas de aquisição de lote substancial das ações de emissão da Devedora em circulação, visando dificultar a sua concentração em um grupo pequeno de investidores, de modo a promover a dispersão da base acionária da Devedora. Assim, qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de nossa emissão, excluídas as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição de ações. Tais disposições podem dificultar ou até mesmo impedir operações que sejam de interesse da Devedora.

4.20. A venda substancial de ações de emissão da Devedora pode causar a diminuição do valor de mercado das ações

Caso acionistas detentores de ações representativas de mais de 5% do capital social da Devedora ou administradores decidam vender ações de emissão da Devedora, ou, ainda, se o mercado tiver a percepção de que tais acionistas, administradores ou a Devedora pretendem vendê-las, o valor de mercado das ações pode cair significativamente.

4.21. A eventual captação de recursos adicionais de terceiros poderá diluir a atual participação acionária dos acionistas na Devedora

É possível que a Devedora venha a captar mais recursos de terceiros no mercado de capitais, por meio de emissão de ações e/ou colocação pública ou privada de valores mobiliários conversíveis em ações sem a extensão do direito de preferência aos atuais acionistas da Devedora, nos termos do artigo 172 da Lei das S.A., cumulado com o artigo 7º do Estatuto Social da Devedora. Nesse caso, a captação poderá diluir a participação dos atuais acionistas no capital social da Devedora.

4.22. Não há garantia de que os acionistas da Devedora receberão dividendos ou juros sobre o capital próprio

Nos termos da Lei das S.A. e do Estatuto Social da Devedora, a Devedora é obrigada a pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual, após constituição de reserva legal. A distribuição de dividendos depende da apuração de lucro líquido nos termos da lei, o qual, se existente, poderá ser capitalizado, usado para absorver prejuízos ou empregado de outra forma, conforme permitido nos termos da lei. Além dessas hipóteses, o dividendo obrigatório pode não ser pago no exercício social em que os órgãos da administração informarem à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira e a estratégia de negócios da Devedora. Desta forma, investimentos nas ações de emissão da Devedora não garantem a seus titulares o direito ao recebimento de dividendos ou juros sobre capital próprio.

4.23. Um mercado ativo e líquido para as ações de emissão da Devedora poderá não se desenvolver, limitando a sua possibilidade de venda

O mercado para nossas ações apresenta limitações de liquidez. Não é possível para a Devedora prever em que medida o interesse de investidores pela Devedora ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das ações de emissão da Devedora na B3, e o quão líquido poderá vir a ser esse mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos titulares de ações de emissão da Devedora de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

4.24. Riscos Relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Os acionistas controladores têm, entre outros, poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e, com isso, influenciar nas deliberações relativas aos negócios da Devedora o que, eventualmente, pode contrariar interesses dos demais acionistas.

4.25. Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

Parte dos ativos, imóveis e empreendimentos da Devedora são detidos diretamente pela própria Devedora, e parte por intermédio de sociedades subsidiárias ou controladas, que realizam as mesmas atividades da Devedora, e conduzem negócios da mesma forma conduzida pela própria Devedora. Assim, a rigor, os riscos anteriormente descritos aplicáveis à Devedora, ao grupo de controle e aos demais acionistas da Devedora aplicam-se indiretamente a tais sociedades controladas e coligadas pela Devedora.

4.26. Riscos relacionados a seus fornecedores

No que se refere à prospecção e realização de negócios, seja para a aquisição de imóveis, seja para o desenvolvimento de projetos, a Devedora se utiliza dos serviços de corretoras de imóveis e consultorias na área imobiliária. Para a realização de negócios, a Devedora conta com os serviços de profissionais liberais de diversas áreas (ambiental, engenharia, operacional, jurídica, fiscal, etc.). Embora a atuação dessas empresas e profissionais seja fundamental para o sucesso dos negócios da Devedora, a oferta dos serviços prestados por tais profissionais tem se mostrado suficiente para a Devedora em termos de quantidade e qualidade. Assim, a Devedora não se julga exposta ao risco de depender de poucos profissionais para prospectar e/ou realizar negócios e/ou projetos. Os fornecedores de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos empreendimentos da Devedora. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como consequências naturais o aumento dos custos e determinadas falhas na administração dos empreendimentos da Devedora.

Nessa hipótese, para que a Devedora seja capaz de manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Entretanto, determinados imóveis da Devedora possuem geradores e poços artesianos com o intuito de minimizar eventuais impactos ocasionados pelas falhas na prestação dos serviços públicos. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

4.27. A rescisão de contratos de locação dos principais locatários da Devedora pode afetar adversamente os seus resultados

Não existe concentração significativa de geração de receita em um único locatário, nem de um grupo de locatários atuando em um mesmo segmento da economia. O principal locatário da Devedora foi responsável por 5% da receita no ano de 2021. Os 10 principais locatários da Devedora foram responsáveis por aproximadamente 30% da receita em 2021. Assim, se um locatário ou um determinado segmento da economia estiver em dificuldades financeiras, a Devedora não se julga exposta a riscos relevantes de ver os seus negócios e resultados afetados. No entanto, se, simultaneamente, ou, ainda que não simultaneamente, em um curto intervalo de tempo, vários locatários se tornarem insolventes ou inadimplentes, ou decidirem devolver os imóveis antes do término dos contratos de locação, haverá aumento significativo da vacância do portfólio da Devedora, o que terá efeitos adversos para os negócios e resultados da Devedora.

4.28. O setor imobiliário é altamente competitivo no Brasil, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Uma série de empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros, com ou sem alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem campanhas de marketing ou locação bem-sucedidas e, em decorrência disso, suas locações aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de operações da Devedora pode vir a ocorrer, influenciando negativamente nos seus resultados.

4.29. O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente os resultados da Devedora

As atividades desenvolvidas pela Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças, aplicáveis, dentre outros, a locações, condomínios, construções, zoneamento, proteção do meio ambiente, ao consumidor e ao patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, artístico, paisagístico e urbanístico. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações junto a diversas autoridades governamentais para desenvolver e manter seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis, administrativas e criminais. A Devedora também está sujeita ao aumento de alíquotas e alargamento da base de cálculo de tributos já existentes, à criação de novos tributos e à modificação dos regimes de tributação atualmente empregados pela Devedora.

Adicionalmente, os órgãos públicos podem vir a editar novas normas, mais rigorosas do que aquelas atualmente em vigor, ou mesmo buscar interpretações mais restritivas e/ou menos favoráveis à Devedora das normas contidas nas leis e regulamentos atualmente em vigor, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora para fins de adequação a estas novas normas ou correntes interpretativas. Qualquer iniciativa nesse sentido por parte dos órgãos públicos poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

4.30. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis

Os negócios da Devedora incluem a compra, administração, locação e venda de imóveis comerciais, além da incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais, inclusive na modalidade Built to Suit e na compra de imóveis com o objetivo de reforma (retrofit). Além dos riscos que normalmente afetam o mercado imobiliário, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são adversamente afetadas pelos seguintes riscos, entre outros:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores tais como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária de nossos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- redução de margens de lucro em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos, inclusive imobiliários, e tarifas públicas;
- problemas relacionados à interrupção no fornecimento ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade de alienação dos imóveis pela Devedora

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode ter um efeito adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

4.31. A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora para renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os negócios da Devedora

A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam empreendimentos da Devedora poderá impactar a capacidade de a Devedora locar espaços em seus empreendimentos em condições favoráveis ou desejáveis pela Devedora. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado nos investimentos em empreendimentos da Devedora, o que poderá impactar negativamente a sua condição financeira.

Adicionalmente, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para renovar os contratos de locação dos espaços em seus empreendimentos, ou para locá-los para novos inquilinos, o que poderá gerar uma redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a possibilidade de aumentar a vacância de seu portfólio, em decorrência da proximidade de concorrentes.

4.32. Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e valor de mercado no caso de venda, e consequentemente, nos seus resultados operacionais

Os resultados operacionais da Devedora dependem da sua capacidade de locar os espaços disponíveis em seus empreendimentos. Condições adversas nas regiões nas quais a Devedora opera podem reduzir a capacidade de locação, assim como restringir a possibilidade de se aumentar o valor do aluguel das locações. Se os empreendimentos da Devedora não gerarem receita suficiente para cumprir com suas obrigações, a situação financeira e patrimonial da Devedora a pode ser afetada, o que pode comprometer a distribuição de proventos aos acionistas. Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente a performance operacional dos empreendimentos da Devedora:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos valores dos aluguéis das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;
- incapacidade de a Devedora atrair e/ou manter locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- majoração ou criação de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

4.33. A locação dos imóveis da Devedora está sujeita a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos seus negócios e impactar de forma adversa nos seus resultados operacionais

Os contratos de locação celebrados entre a Devedora e seus locatários são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 ano, no máximo, até 6 meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução dos negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora: (i) caso a Devedora pretenda ver desocupado o espaço ocupado por determinado locatário, com vistas à sua subsequente locação para um novo locatário, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) no curso da ação renovatória, qualquer das partes (isto é, tanto a Devedora como os locatários) pode pedir a revisão do aluguel, desde que a parte prove que o valor vigente não corresponde ao valor de mercado.

O valor do aluguel pode ser revisto por via judicial, tanto para reduzi-lo quanto para aumentá-lo, adequando-o ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após 3 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

4.34. Riscos Relacionados à regulação dos setores de atuação da Devedora

As atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças, aplicáveis, dentre outros, a locações, condomínios, construções, zoneamento, proteção ao meio ambiente, ao consumidor e ao patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, artístico, paisagístico e urbanístico. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações junto a diversas autoridades governamentais para desenvolver e manter seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis, administrativas e criminais. A Devedora também está sujeita ao aumento de alíquotas e alargamento da base de cálculo de tributos já existentes, à criação de novos tributos e à modificação dos regimes de tributação atualmente empregados pela Devedora. Adicionalmente, os órgãos públicos podem vir a editar novas normas, mais rigorosas do que aquelas atualmente em vigor, ou mesmo buscar interpretações mais restritivas e/ou menos favoráveis à Devedora de normas contidas nas leis e regulamentos atualmente em vigor, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora para fins de adequação a estas novas normas ou correntes interpretativas. Qualquer iniciativa nesse sentido por parte dos órgãos públicos poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

4.35. Eventuais danos ambientais podem vir a prejudicar a condição financeira da Devedora

Nos termos da legislação ambiental vigente, ainda que a Devedora tenha direito de regresso contra os vendedores dos imóveis adquiridos, a Devedora pode vir a ser responsabilizada por reparar os danos ambientais que eventualmente tenham ocorrido ou que venham a ocorrer nas áreas em que se localizam os imóveis da Devedora. Custos de reparação por danos ambientais podem ser vultosos e, conseqüentemente, podem afetar adversamente a condição financeira da Devedora.

4.36. Governo Federal tem exercido, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Condições políticas e econômicas no Brasil podem produzir efeitos adversos na Devedora.

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do Governo Federal, que por vezes efetua drásticas mudanças políticas e econômicas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas envolveram, por exemplo, controles de preços e de salários, desvalorização cambial, elevação da carga tributária, controle sobre o fluxo de capitais e restrições à importação, entre outras medidas.

Medidas tomadas pelo Governo Federal relativas à economia podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras e outras entidades, inclusive sobre a Devedora, e sobre as condições de mercado e preços dos títulos brasileiros. A condição financeira e os resultados das operações da Devedora poderão ser afetados negativamente, dentre outros, pelos seguintes fatores: (i) inflação; (ii) política monetária, cambial e taxas de juros; (iii) liquidez do mercado doméstico financeiro e de capitais; (iv) políticas de controle de preços; (v) política fiscal; e (vi) outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto na balança de pagamentos nacional e pode trazer impactos negativos sobre a economia brasileira, afetando a taxa de juros praticada no Brasil e elevando o custo de captação de recursos por empresas brasileiras

O resultado de eventual desvalorização acentuada do Real em relação ao Dólar poderá gerar inflação e medidas governamentais para combater eventuais surtos inflacionários, entre as quais, a elevação na taxa básica de juros, que podem afetar a economia brasileira, causando um efeito adverso na Devedora e restringindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Por outro lado, a depreciação do Real frente ao Dólar pode causar a deterioração das finanças públicas e do balanço de pagamento brasileiro, assim como resultar em uma diminuição no crescimento econômico relacionado às exportações.

A incerteza acerca das políticas futuras do Governo Federal pode contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, inclusive da Devedora, o que pode impactar negativamente a sua capacidade de captar recursos no mercado, impactando negativamente sua situação financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários que lastriam os CRI, causando prejuízo aos Investidores.

4.37. A inflação e certas medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e afetar adversamente a Devedora.

Desde a crise da dívida brasileira na década de 80, o País passou por períodos de elevadas taxas de inflação. A inflação, juntamente com as medidas governamentais destinadas a combatê-la e as especulações acerca dessas medidas tiveram, no passado, efeito negativo sobre a economia do País. Futuras medidas governamentais, incluindo aumento das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real podem trazer o aumento da inflação. Se o Brasil vivenciar altas taxas de inflação no futuro, a Devedora pode não conseguir ajustar seus preços e aluguéis de forma a compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos. Pressões inflacionárias podem afetar a capacidade da Devedora de acessar mercados financeiros estrangeiros e de se antecipar às políticas governamentais de combate à inflação que possam causar efeitos adversos na Devedora.

4.38. A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nas economias emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira e a Devedora.

A economia brasileira e as companhias brasileiras têm sido, em diferentes graus de intensidade, impactadas pelas condições econômicas e de mercado de outros países, emergentes ou não, bem como pelas reações dos investidores com relação a essas condições. Desta forma, a oferta de crédito às empresas brasileiras é diretamente influenciada pelas condições econômicas e de mercado no Brasil, e, ainda que em graus variáveis, pela economia e condições de mercado de outros países.

Acontecimentos ou condições econômicas e/ou políticas em outros países, especialmente os emergentes, já afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em consideráveis saídas de recursos e queda no volume de novos investimentos estrangeiros no Brasil.

Não há como garantir que futuros acontecimentos em outras economias, bem como medidas a serem adotadas pelos governos desses países, não afetarão a oferta de crédito às companhias brasileiras, inclusive, à Devedora, no mercado local e internacional de modo adverso, assim como o nível de atividade econômica, podendo, deste modo, vir a causar efeitos adversos na economia brasileira e na Devedora e, conseqüentemente, na capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

5. Riscos Relacionados à Emissora

5.1. Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.3. A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

5.5. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia

5.6. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,85%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,32%, 5,10% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,53%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,32% e 23,14%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, inclusive da Devedora, afetando a capacidade de pagarem os valores devidos no âmbito das Debêntures e prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI aos Investidores.

5.7. Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir 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.

5.8. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade da Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

Riscos relacionados à regulação

5.9. Regulamentação do mercado de CRIs

Eventuais alterações na regulamentação em vigor, no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podem acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo aumentar os custos dos serviços prestados aos Titulares dos CRI.

6. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

6.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, inclusive a Devedora, podendo dificultar o cumprimento com as obrigações decorrentes dos Créditos

Imobiliários, bem como o financiamento das operações da Devedora no futuro e em termos aceitáveis, o que poderá impactar adversamente o cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Titulares dos CRI, do seu crédito.

6.2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

6.3. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive os CRI, podendo afetar negativamente o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

6.4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

6.5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

6.6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora e, por consequência, o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

6.7. Risco Relacionado a Pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

6.8. Riscos Relacionados à Guerra na Ucrânia

Efeitos econômicos da guerra entre a Ucrânia e a Rússia podem impactar negativamente os negócios da Devedora e a economia mundial. Em 24 de fevereiro de 2022 a Federação Russa invadiu diversos territórios pertencentes à Ucrânia, dando início à mais grave crise militar ocorrida no continente europeu desde o encerramento da Segunda Guerra Mundial. Para além da instabilidade causada pelo fator militar, diversos países se posicionaram contra o conflito armado e buscaram intervir, no intuito de cessar a violência, por meio da imposição de fortes sanções econômicas e financeiras à Federação Russa, as quais poderão causar forte instabilidade econômica e eventual desabastecimento da cadeia industrial e energética mundial. Dentre tais países, estão os Estados Unidos da América, Japão, Reino Unido, Alemanha e outros países do continente europeu. Nesse contexto, a imprevisibilidade relacionada às sanções econômicas e financeiras, bem como ao resultado do conflito armado, pode resultar no agravamento da instabilidade política e econômica mundial, incluindo do Brasil, podendo impactar negativamente os negócios e a situação financeira da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e o recebimento dos créditos dos Titulares dos CRI.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

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

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

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

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

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

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

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

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

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

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

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

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

Novo Marco da Securitização – Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022

A Lei 14.430/22, de 03 de agosto de 2022, instituiu regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, revogando diversos dispositivos da Lei 9.514/97 relativos aos CRI.

O Novo Marco da Securitização instituiu um arcabouço legal unificado para o setor da securitização, destacando-se entre as inovações a expansão da possibilidade de emissão de certificados de securitização para outros setores além do imobiliário e de agronegócio e o aumento da segurança jurídica para essas estruturas.

Companhias Securitizadoras

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

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

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

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. A Resolução CVM 60, editada em 23 de dezembro de 2021, unificou a regulamentação atinente à securitização e revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras.

Regime Fiduciário

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

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da dos títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o patrimônio separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o patrimônio separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

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

Caso venha a ocorrer a descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, desconsiderando-se o disposto no §4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “DECISÕES JUDICIAIS SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35 PODEM COMPROMETER O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 110 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021) e pela Medida Provisória n.º 1.115/2022, de: (i) 16% (dezesseis por cento) até o dia 31 de dezembro de 2022 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% (vinte e um por cento) até o dia 31 de dezembro de 2022 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% 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. No dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de “Jurisdição de Tributação Favorecida” para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela IN RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e que não estejam localizados em Jurisdição de Tributação Favorecida, regra geral, são isentos de tributação.

Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, embora seja possível sustentar que os ganhos de capital devam ser considerados como rendimentos, caso em que estariam sujeitos à tributação exclusiva pela IRRF, com base na aplicação da alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de tais valores serem considerados como ganhos sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

SUMÁRIO DA EMISSORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo - SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de préoperacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação

Principais concorrentes

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

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 2021, 2020 e 2019 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2022, 30 de setembro de 2021, 30 de junho de 2021 e 31 de março de 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (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

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

Negócios com Partes Relacionadas

A Emissora contratou a True One Participações S.A. para prestar serviço de estruturação de operações de securitização.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora

A Emissora possui, em circulação: (i) 234 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativos, que resultam no montante de R\$ 31.317.561.015,90; e (ii) 20 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$ R\$ 4.420.454.000,00.

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

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

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

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

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

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

- (i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;
- (ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de

Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;

- (iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;
- (iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e
- (v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

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

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Administração da Emissora

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

Conselho de Administração da Emissora

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

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

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

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes;
- (vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;
- (viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;
- (ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

- (x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;
- (xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Conselho de Administração da Emissora

É composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data da Eleição	Término do mandato
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados à Emissora” do Formulário de Referência, os 05 (cinco) principais são:

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

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

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Informações Cadastrais da Emissora

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 25 de novembro de 2010, sob o nº22276(código CVM)
Sede	Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000
Diretor de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Auditores Independentes	BLB Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações	Jornal Gazeta SP
Website na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até novembro de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 285 bilhões, em dezembro de 2021¹. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)².

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney³. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance⁴. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance⁵ e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League⁶. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney⁷ e *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA⁸. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁹ e líder nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic¹⁰. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance¹¹. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance¹². Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker¹³, além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁴ e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance¹⁵. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁶.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos¹⁷, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído¹⁸.

¹ Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt>

² Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrba==&linguagem=pt>

³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁷ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm

¹⁸ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R\$ 1,0 bilhão), Sabesp (R\$ 1,1 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Armac (R\$ 1,0 bilhão), VLI (R\$ 1,0 bilhão), Unidas (R\$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R\$ 1,0 bilhão e R\$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R\$ 1,5 bilhão), Sul America (R\$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R\$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R\$ 1,5 bilhão), Vamos (R\$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R\$ 2,0 bilhões), Hapvida (R\$ 2,5 bilhões), Dasa (R\$ 2,0 bilhões), Aegea (R\$ 3,4 bilhões e R\$ 4,4 bilhões), Energisa (R\$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R\$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R\$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R\$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R\$ 2,5 bilhões), Cognia (R\$ 900 milhões), Assai (R\$ 1,6 bilhão), B3 (R\$ 3,0 bilhões), Hypera (R\$ 1,0 bilhão), Comgas (R\$ 1,0 bilhão), Cosan (R\$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R\$ 4,0 bilhões), Tim (R\$ 1,6 bilhões), TOTVs (R\$ 1,5 bilhão), Anima (R\$ 2,5 bilhão), NTS (R\$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R\$ 2,0 bilhões) entre outras¹⁹.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R\$ 650 milhões), Novo Horizon (R\$ 500 milhões), CCR (R\$ 2,3 bilhões), MRS (R\$ 500 milhões), EDP (R\$ 350 milhões), Assai (R\$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), CBD (R\$ 500 milhões), Havan (R\$ 500 milhões), Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), Unipar (R\$ 200 milhões), Rio Energy R\$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R\$ 400 milhões), Movida (R\$ 400 milhões) Dasa (R\$ 500 milhões), Natura (R\$ 750 milhões), Ambev (R\$ 850 milhões), Ecorodovias (R\$ 1,2 bilhão), Patria (R\$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3,0 bilhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), EDP (R\$ 300 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), entre outras²⁰.

Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R\$ 1,0 bilhão), RED (R\$ 400 milhões), Banco Votorantim (R\$ 2,4 bilhões), Cloudwalk (R\$ 291 milhões e R\$ 950 milhões), Verdcad (R\$ 300 milhões), Mobile Pay (180 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), Pravalor (R\$ 130 milhões, R\$ R\$ 133 milhões, R\$ 500 milhões. R\$ 137 milhões, R\$ 86 milhões, R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Zoop (R\$ 200 milhões), Stone (R\$ 2,1 bilhões, R\$ 580 milhões, R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R\$ 539 milhões, e R\$ 254 milhões, R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Banco RCI (R\$ 456 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), entre outros²¹.

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R\$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R\$ 1,2 bilhão) MRV (R\$ 240 milhões), Rede D'Or (R\$ 1,5 bilhão), JHSF (R\$ 260 milhões), MRV (R\$ 400 milhões), Setin (R\$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrela (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros²².

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R\$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R\$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 800 milhões) Tanac (R\$ 195 milhões), GDM (R\$ 221 milhões), Unidas (R\$ 200 milhões), Mantiqueira (R\$ 230 milhões), Marfrig (R\$ 1,2 bilhão), BRF (R\$ 1,0 bilhão), Minerva (R\$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R\$ 812 milhões), Usina Cocal (R\$ 480 milhões), SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões), Zilor (R\$ 600 milhões), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$ 675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Camil (R\$ 600 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), entre outros²³.

¹⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA, FORNECIDAS PELA PRÓPRIA DEVEDORA E OBTIDAS E COMPILADAS A PARTIR DE FONTES PÚBLICAS, TAIS COMO CERTIDÕES EMITIDAS POR AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS, OFÍCIOS DE REGISTROS PÚBLICOS, RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITE, REDES SOCIAIS DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, RELATÓRIOS GERENCIAIS DA DEVEDORA ENTRE OUTROS. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Devedora

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 10 de outubro de 1985 e começou a operar no final de 1989 como controlada das Lojas Americanas S.A. (“Lojas Americanas”), uma grande empresa de varejo no Brasil. Sua atividade principal era a aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, para apoiar a expansão da rede Lojas Americanas para o interior do país.

Em 1998, a Companhia recebeu, na forma de um aumento de capital, a totalidade dos ativos imobiliários das Lojas Americanas, que na época continha lojas de rua, centros de distribuição, edifícios de escritório, imóveis vagos e terrenos (“dropdown” de ativos). Na ocasião foram celebrados contratos de locação entre a Companhia, como locadora, e Lojas Americanas, como locatária, dentro das normas do mercado imobiliário e legislação de locações comerciais, e dentro das condições de mercado vigentes.

Em 1999, os acionistas das Lojas Americanas deliberaram pela redução de capital da empresa, separando a Companhia e os ativos imobiliários do resto do grupo (spin-off). A nova São Carlos passou a ser uma companhia de capital aberto e com ações listadas na Bovespa, com ativos imobiliários e financeiros, sem vínculo societário com as Lojas Americanas, mas ainda tendo esta empresa como seu principal locatário. A atividade principal da nova São Carlos era investir e administrar imóveis comerciais.

Ao longo do ano de 2006, a Companhia começou a se preparar para migrar suas ações para o segmento de listagem “Novo Mercado” da Bovespa e então realizar uma oferta pública de ações.

A listagem das ações no segmento Novo Mercado de governança da BM&FBOVESPA Bovespa foi deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de 29 de setembro de 2006 e a adesão formal ocorreu no dia 13 de dezembro de 2006. Nesta mesma data foi iniciada a oferta pública de ações da Companhia, quando cerca de R\$ 350 milhões foram captados para investir principalmente na aquisição de novos imóveis. A abertura de capital da Companhia, totalizou, aproximadamente, R\$ 480 milhões, sob o ticker SCAR3 nos mercados primários e secundários.

Desde a separação das Lojas Americanas, a Companhia adquiriu e vendeu imóveis comerciais e mudou o perfil do seu portfólio e focou exclusivamente no segmento corporativo de edifícios de escritório com padrão classe A.

A partir de 2011, visualizamos novas oportunidades do mercado para expansão dos negócios e começamos nossa estratégia de diversificação. Lançamos a vertical Best Center, com o objetivo de desenvolver centros comerciais de rua, e em 2021, desenvolvemos a vertical de imóveis residenciais para renda nomeada como SC Living.

Ainda em 2021, a São Carlos realizou aquisições oportunísticas na cidade de São Paulo, realizando investimentos em empreendimentos imobiliários, tais como o GO850, na Vila Olímpia, e outros tais como a empresa Clique Retire Tecnologia e Logística S.A. que totalizam investimentos no montante de R\$ 172 milhões.

Atualmente, o portfólio da Companhia conta com 3 linhas de negócio (Office, Best Center, SC Living) com imóveis distribuídos em todo país, principalmente no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

Em 31 de dezembro de 2021, o portfólio era composto por 123 imóveis, sendo 25 corporativos, 97 imóveis de varejo entre terrenos e centros e 1 prédio residencial. A área bruta locável era de 503,8 mil m². O portfólio foi avaliado em R\$ 5,7 bilhões em ativos, dos quais o segmento Office totalizou R\$ 4,4 bilhões, os centros de conveniência da Best Center alcançaram R\$ 1,1 bilhão e na SC Living o valor foi de R\$ 76,1 milhões.

Nossa História



Fonte: São Carlos, disponível no site de RI > Perfil Corporativo e nos Releases de Resultados, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Para o cumprimento com excelência das atividades desenvolvidas pela São Carlos, a Companhia capacita e orienta a sua equipe para o resultado e atendimento aos clientes, gerando uma cultura de dono, dentro de seus colaboradores, com vistas ao longo prazo.

Grupo São Carlos

Somos uma **companhia** de gestão de ativos imobiliários do Brasil listada na bolsa de valores brasileira dentro do segmento de **NOVO mercado** com mais de **20 anos de história**



Fonte: São Carlos, disponível em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59163

Principais atividades desenvolvidas pela Devedora

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas empresas controladas têm como atividade preponderante a administração de empreendimentos imobiliários corporativos e de varejo de conveniência.

O objeto social da Companhia, nos termos de seu Estatuto Social em vigor, compreende as seguintes atividades: a. administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive “shopping centers”; b. compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; c. locação de bens imóveis; d. exploração de estacionamento rotativo; e. prestação de serviços de consultoria imobiliária e gestão de fundos de investimento imobiliário; f. exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e g. participação no capital de outras sociedades.

A companhia tem 3 verticais de negócios imobiliários, a vertical Office direcionada para aluguel de escritórios corporativos, a Best Center para aluguel de centros comerciais e lojas de rua e a SC Living, que opera com imóveis residenciais para renda. O modelo de negócios da Companhia no segmento de escritórios comerciais está pautado na contínua reciclagem do portfólio com base no tripé: aquisição, gestão ativa e venda de ativos consolidados.

Pilares de Geração de Valor



Fonte: Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

A São Carlos procura investir em projetos com alta capacidade de apreciação tais como edifícios de escritórios comerciais com ineficiências (necessidade de retrofit, modernização e melhora do nível de ocupação, por exemplo) e trabalhar para corrigi-las. Desta forma, após a aquisição de imóveis com este perfil, a Companhia inicia sua gestão ativa, por exemplo, investe em retrofits, reduz a vacância de forma a reposicionar o ativo no mercado, buscando elevar sua receita de aluguel e valorizar o imóvel. Por fim, uma vez que este tenha atingido seu potencial de apreciação, a São Carlos o vende, capturando o valor criado durante o processo.

Já no segmento de centros de conveniência a Companhia atua em toda cadeia, ou seja, desde a prospecção de terrenos à locação e operação dos centros. Assim, a São Carlos, através da subsidiária Best Center, compra terrenos, desenvolve os centros, faz a locação, bem como a gestão e operação dos mesmos.

Na SC Living o objetivo é comprar prédios residenciais e alugar os apartamentos por um período de longo prazo. Quando necessário, a Companhia adapta e reforma os apartamentos com um estilo mais familiar e oferta vários serviços de conveniência, similar ao modelo americano conhecido como multi-family.

A São Carlos também atua na oferta e expansão de serviços *FlexOffice*, trazendo, no entendimento da Companhia, soluções inteligentes de espaço de trabalho. Desse modo, a oferta de novas tecnologias para aprimorar a experiência e gestão predial tem sido um ponto importante na atuação da São Carlos, de acordo com a Companhia.

Até o presente momento, o portfólio da Companhia é composto por 124 imóveis sendo 26 corporativos e 97 imóveis de varejo entre terrenos e centros. A área bruta locável é de 515 mil m², sendo 339 mil m² em edifícios corporativos e 172 mil m² de área bruta locável para os 97 centros de conveniência e 1 prédio residencial com 4,1 mil m².

Sólida e Ampla Estrutura

	Junho 2022			
			SC LIVING	Total
Quantidade de Imóveis	26	97	1	124
ABL (mil m ²)	339 (66%)	172 (33%)	4 (1%)	515 (100%)
Valor de Mercado (R\$ milhões)	4.474 (79%)	1.125 (20%)	76 (1%)	5.676 (100%)

Fonte: Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Abaixo encontra-se um resumo dos principais destaques de 2021:

Linhas de Negócio – Principais Destaques de 2021

- Aquisições oportunísticas em São Paulo no montante de R\$ 172,5 milhões em 2021
 - Expansão na oferta de serviços *FlexOffice* – soluções inteligentes de espaços de trabalho
 - Novas tecnologias para aprimorar a experiência do cliente e gestão predial
-
- Receita bruta e EBITDA avançaram 54% e 58%, respectivamente (2021 x 2020)
 - Aquisição de 41 imóveis (lojas de rua) por R\$ 382,3 milhões
 - Desenvolvimento de novos centros de conveniência do *landbank*
-
- Aquisição do empreendimento residencial G0850, na Vila Olímpia em São Paulo no valor de R\$ 109,5 milhões
 - Estudos preliminares de conversão de prédios corporativos para residencial
-
- Investimento em empresa líder de *lockers* inteligentes – Clique Retire
 - Busca de oportunidades de investimento em novas verticais

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Portfólio da Devedora

O portfólio foi avaliado em R\$ 5,7 bilhões com o segmento Office totalizando R\$ 4,4 bilhões em ativos e os centros de conveniência das Best Center avaliados em R\$ 1,1 bilhão e R\$ 76,1 milhões no imóvel residencial da SC Living. Em 2021, a receita com locações atingiu R\$ 289,4 milhões e o EBITDA alcançou R\$206,2 milhões com margem anual de 71,6%. Dentro das 3 verticais de negócios da São Carlos, sendo a vertical Office, a vertical Best Center e a vertical SC Living. Os imóveis que são principais destaque da empresa encontram-se abaixo:

Portfólio



O Portfólio, dessa forma, apresenta a seguinte variação:

Variações no Portfólio Consolidado	Mês	ABL Própria (m ²)	Valor (R\$ milhões)
Posição em Jun/2021		407.629	5.028
Alameda Santos 2477	dez/21	4.916	47
Paulista Office Park	dez/21	7.372	82
Leblon Green	mar/22	3.084	54
Office: total de aquisições		15.372	183
Ribeirão Preto – Mirante Sul	jul/21	2.515	9
Lojas de rua – Pernambucanas	out/21	75.093	382
São Paulo – Panamby	nov/21	2.038	28
Mogi das Cruzes – Centro	jan/22	600	-
Piracicaba – Santa Teresinha	jan/22	1.200	-
São José do Rio Preto – José Munia	jan/22	1.245	-
São Paulo – Miguel Yunes	jan/22	3.134	-
Piracicaba – Rio das Pedras	mar/22	1.458	-
Best Center: total de aquisições e desenvolvimentos		87.283	419
GO850	jul/21	4.077	66
SC Living: total de aquisições		4.077	66
Campinas – John Boyd Dunlop (terreno)	dez/21	-	(2)
Best Center: total de desinvestimentos		-	(2)
Ajuste de áreas		735	-
Valorização		-	(18)
Posição em Jun/2022		515.096	5.676

Fonte: Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Destaques Financeiros da Devedora

A receita bruta de locação consolidada totalizou R\$ 71,4 milhões no 2T22, um aumento de 9,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, impulsionado pelo aumento da receita bruta da Best Center.

Na Best Center, a receita avançou 90,4% no trimestre em função dos imóveis adquiridos e desenvolvidos nos últimos 12 meses, dos reajustes nos preços de locação e das maiores vendas dos lojistas nos empreendimentos.

O EBITDA consolidado no trimestre alcançou R\$ 45,7 milhões, um aumento de 7,0% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, explicado principalmente pela performance da Best Center no período, com crescimento de 121,1% e margem de 73,3%.

Neste trimestre, foram executadas captações de financiamentos com condições atrativas, mesmo no cenário de restrição de crédito e elevação de taxa de juros básicos. Foram captados R\$ 125,9 milhões com prazo de vencimento de 15 anos e taxa TR + 9,0% ao ano, R\$ 54,0 milhões com prazo de vencimento de 10 anos e taxa TR + 9,8% ao ano, e R\$ 160 milhões com prazo de vencimento de 10 anos e taxa de juros de IPCA + 6,7% ao ano. Após essas captações, o custo médio nominal do endividamento encerrou o trimestre em 11,6% ao ano, equivalente a 88,6% da taxa Selic encerrada em junho de 2022 e prazo médio de vencimento de 8,7 anos.

Com a evolução da estrutura de capital da São Carlos, a Companhia obteve pela Moody's, em abril de 2022, a atribuição de rating corporativo AA.br.

Os gráficos e as imagens abaixo indicam os destaques financeiros da Companhia:

Indicadores consolidados (R\$ milhões)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Receita bruta de locação	71,4	65,0	9,9%	140,5	145,6	-3,5%
EBITDA (R\$ milhões)	45,7	42,7	7,0%	89,6	101,4	-11,6%
Margem EBITDA	67,8%	70,3%	-2,5 p.p.	67,7%	74,3%	-6,7 p.p.
FFO (R\$ milhões)	-12,9	19,9	-164,8%	-18,4	-51,9	-135,7%
Margem FFO	-19,1%	32,8%	-51,8 p.p.	-13,9%	37,8%	-51,7 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido (R\$ milhões) ¹	(27,6)	7,3	-476,2%	(47,9)	26,6	-279,6%
NAV (R\$ Milhões)	3.923	3.981	-1,5%			
NAV por ação (R\$)	68,9	70,3	-2,0%			
Valor do portfólio (R\$ milhões)	5.676	5.028	12,9%			
ABL própria (mil m ²)	515	408	26,2%			

Nota: Dados Contábeis

¹ Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia

Fonte: Demonstrativos Financeiros da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Principais Destaques 2T22



GESTÃO ATIVA

Valor do portfólio avança 12,9% e alcança R\$ 5,7 bilhões

- Redução da vacância de 2,7 p.p. (vs. 1T22)
- Valor do portfólio da Best Center cresce 64,2% em 12 meses e atinge R\$ 1,1 bilhão
- NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 68,9

RENTABILIDADE

Receita bruta de locação cresce 9,9% e atinge R\$ 71,4 milhões no 2T22

- Receita da Best Center cresce 90,4% e atinge R\$ 18,5 milhões no trimestre
- EBITDA alcança R\$ 45,7 milhões, com crescimento de 7,0% no 2T22 contra 2T21
- Crescimento com rentabilidade da Best Center com crescimento de EBITDA de 121,1% e margem de 73,3% no 2T22

ESTRUTURA DE CAPITAL

Custo Médio Nominal da Dívida de 11,6% ao ano, equivalente a 88,6% da Taxa Selic

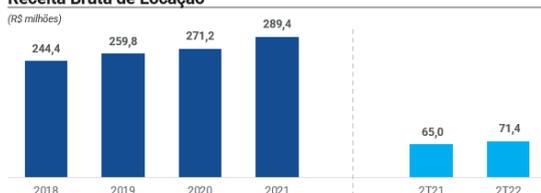
- Novos financiamentos totalizaram R\$ 179,9 milhões com juros entre 9% e 9,8% + TR e R\$ 160,0 milhões com juros de IPCA + 6,7% ao ano
- Nível de alavancagem equivalente a 31,5% do valor do portfólio

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em:
http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

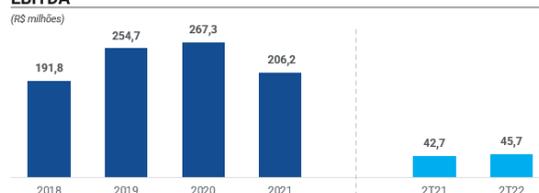
Destaques Financeiros



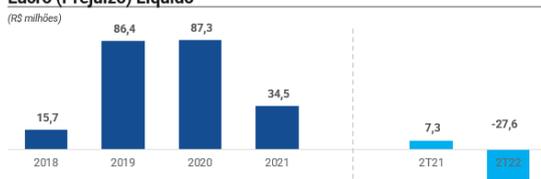
Receita Bruta de Locação



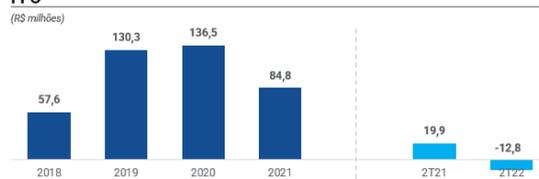
EBITDA



Lucro (Prejuízo) Líquido¹



FFO



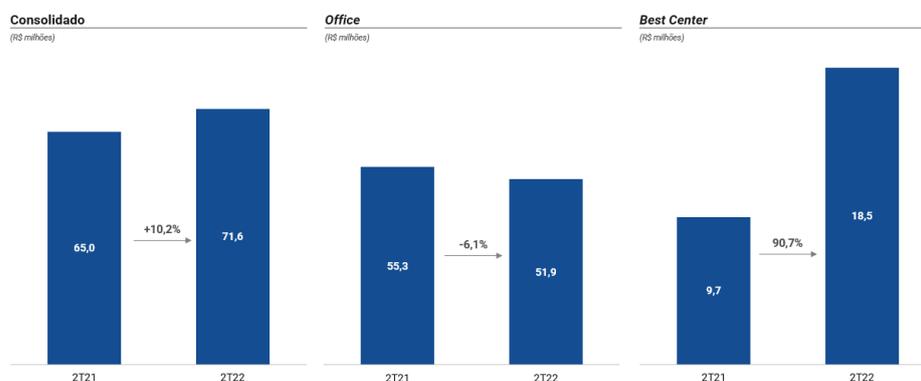
Nota: Dados Contábeis

¹ Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em:
http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Em relação à Receita Bruta, a Companhia apresenta os seguintes dados, comparando o 2º trimestre de 2022 e o 2º trimestre de 2021:

Receita Bruta



Nota: Dados Contábeis

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em:
http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Evolução do portfólio



Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em:
http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

Nível de Endividamento da Devedora:

A Devedora possui:

Endividamento	Em 30 de junho de 2022 (em milhares de R\$)
Empréstimos e Financiamentos e Debêntures – Circulante	243.313
Empréstimos e Financiamentos e Debêntures – Não Circulante	1.650.871
Empréstimos e Financiamentos e Debêntures - Total	1.894.184
(-) Caixa e equivalente Caixa	7.475
(-) Aplicações financeiras	84.065
Soma do Passivo Circulante e Passivo Não Circulante	1.956.001
Dívida Líquida	1.802.644
Índice de Endividamento ⁽¹⁾	56,0%

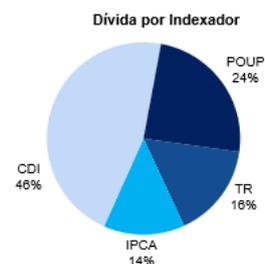
(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora em 30 de junho de 2022 pelo (ii) ativo total da Devedora em 30 de junho de 2022.

Os gráficos abaixo indicam a estrutura de capital da Devedora:

R\$ milhões	2T22	2T21	Δ %
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	1.894,2	1.352,4	40,1%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	7,5	125,3	-94,0%
(-) Aplicações financeiras	84,1	192,3	-56,3%
Dívida líquida	1.802,6	1.034,8	74,2%
Dívida líquida / valor do portfólio	31,5%	20,6%	10,7 p.p.
Custo médio nominal	11,6%	5,5%	6,1 p.p.

Nota: Considera 100% da dívida, do caixa e do valor do imóvel GO850

Dívida por Indexador



Prazo Médio de vencimento das dívidas
8,7 anos

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em:

http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167. | Notas: Considera 100% da dívida, do caixa e do valor do imóvel GO850.

Negócios Extraordinários da Devedora

(a) **Aquisição ou Alienação de Qualquer Ativo Relevante Que Não Se Enquadre como Operação Normal nos Negócios da Devedora:**

Não se aplica.

(b) **Alterações Significativas na Forma de Condução dos Negócios da Devedora**

Não se aplica.

(c) **Contratos Relevantes Celebrados Pela Devedora e Suas Controladas Não Diretamente Relacionados com Suas Atividades Operacionais:**

Não se aplica.

(d) **Outras Informações relevantes - Negócios Extraordinários:**

Não se aplica.

Estrutura Administrativa da Devedora:

(a) **Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando (i) se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados; (ii) se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto; e (iii) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:**

I - Assembleia Geral

Nos termos da Lei das S.A., a Assembleia Geral é o órgão máximo da Companhia, com poderes para decidir todos os negócios envolvendo a Companhia, bem como tomar as resoluções que entender ser convenientes à defesa dos interesses da Companhia e ao seu desenvolvimento.

Nos termos do Estatuto social da Companhia e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, segmento de governança corporativa da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no qual a Companhia está inserida, além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral: (a) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM ou a saída da Companhia do Novo Mercado, deliberação esta que deverá ser comunicada à B3 por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias; e (b) escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado e/ou cancelamento de registro de companhia aberta.

II - Administração da Companhia

A administração da Companhia é exercida por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. O Conselho Fiscal não foi instalado em 30 de abril de 2019 e não foi renovado na Assembleia de 29 de abril de 2022. Não há comitês de assessoramento ao Conselho de Administração. Em 2022, foi instalado o comitê de Auditoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Atualmente, o Conselho de Administração da Companhia conta com 7 (seis) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, sendo respeitado o percentual mínimo de 20% de membros efetivos como conselheiros independentes, conforme determina o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

As competências estipuladas no Estatuto Social da Companhia para o seu Conselho de Administração são as seguintes:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais de atuação da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições adicionais às estatutárias e legais;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre quaisquer atos celebrados, ou em via de celebração, pela Companhia;
- (iv) destinar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais de cada um dos membros do Conselho e da Diretoria da Companhia;
- (v) outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista no Estatuto Social da Companhia;
- (vi) indicar e destituir os auditores independentes da Companhia;
- (vii) deliberar sobre a emissão de ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado da Companhia, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas nas hipóteses previstas no Estatuto Social da Companhia;
- (viii) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, a Assembleia Geral Extraordinária;
- (ix) autorizar a aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (x) pagar ou creditar juros sobre o capital próprio nos termos da Lei 9.249/95, e legislação e regulamentação pertinentes, até o limite dos dividendos obrigatórios de que trata o art. 202 da Lei n.º 6.404/76, os quais serão imputados a esses mesmos dividendos;
- (xi) aprovar o orçamento anual operacional e o plano de negócios da Companhia, bem como quaisquer eventuais alterações dos mesmos;
- (xii) fixar critérios gerais de remuneração e as políticas de benefício dos administradores e dos empregados de escalão superior da Companhia e das sociedades controladas pela Companhia, direta ou diretamente;
- (xiii) aprovar, previamente, a implementação ou alteração de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos empregados;
- (xiv) submeter à Assembleia Geral proposta de alteração do Estatuto Social;
- (xv) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria, bem como deliberar sobre o pagamento, pela Companhia, de dividendos intermediários ou intercalares, observado o disposto no Estatuto Social;
- (xvi) atribuir aos administradores da Companhia a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia e suas controladas, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;
- (xvii) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;
- (xviii) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- (xix) deliberar sobre aquisição, a alienação a qualquer título, inclusive conferência ao capital de outra sociedade, transferência ou cessão a qualquer título ou, ainda, oneração de parte substancial do ativo permanente da Companhia, em valor superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xx) aprovar contratos que representem responsabilidades ou renúncia de direitos para e pela Companhia, e que envolvam valores, individualmente ou de forma agregada no período de 12 meses, superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xxi) aprovar endividamentos, bem como a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam "bonds", "commercial papers" ou outros de uso comum no mercado, que envolvam valores individuais, iguais ou superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deliberando, ainda, sobre suas condições de emissão, amortização e resgate;
- (xxii) aprovar a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia e sem garantia real;
- (xxiii) definir a lista tríplice de instituições na forma qualificada no Estatuto Social da Companhia, a ser submetida à Assembleia Geral para a escolha da instituição responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- (xxiv) aprovar a concessão de avais, fianças ou outras garantias em relação a obrigações de terceiros, de qualquer acionista, de administrador ou empregado da Companhia ou ainda em sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente, em qualquer valor;
- (xxv) aprovar a abertura e fechamento de filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior; e
- (xxvi) resolver os casos omissos do Estatuto Social da Companhia e exercer outras atribuições que a lei ou o próprio Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia.

Ainda, compete ao Conselho de Administração da Companhia a prévia aprovação, por maioria qualificada de 2/3 dos seus membros, para deliberação das seguintes matérias: (i) proposta de liquidação, dissolução e extinção da Companhia ou cessação do estado de liquidação da Companhia; (ii) proposta de resgate, amortização ou reembolso das ações; (iii) proposta de criação ou emissão, acima do limite do capital autorizado, de bônus de subscrição ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia; (iv) proposta de incorporação da Companhia em outra, incorporação de outra sociedade pela Companhia, incorporação de ações envolvendo a Companhia, sua fusão ou cisão; e (v) proposta de participação da Companhia em "grupo de sociedades" nos termos do artigo 265 da Lei das S.A.

Diretoria

A Diretoria da Companhia é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) deles designado como Diretor Presidente, 1 (um) designado como Diretor de Relação com Investidores e os demais designados apenas Diretores, todos residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Atualmente, a Diretoria da Companhia é composta por 3 membros. Nas reuniões realizadas pela Diretoria, em caso de empate de votos, competirá ao Diretor Presidente proferir o voto de desempate. Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Companhia tem composição mínima de 3 (três) e máxima de 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número, sem caráter permanente, somente podendo ser eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido dos acionistas, nos casos previstos na Lei das S.A. Os membros do Conselho Fiscal terão mandato máximo de 1 (um) ano, sendo que o funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros ser reeleitos.

As atribuições do Conselho Fiscal da Companhia são aquelas previstas na Lei das S.A., incluindo: (i) a fiscalização dos atos dos administradores e o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários; (ii) opinar sobre o relatório anual da administração, fazendo constar as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; (iii) opinar sobre as propostas dos órgãos da administração que serão submetidos à Assembleia Geral, nos termos da Lei das S.A., relativas à modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimento ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão; (iv) denunciar aos órgãos da administração da Companhia os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Companhia; (v) analisar o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela Companhia, ao menos trimestralmente; e (vi) examinar e opinar sobre as demonstrações financeiras do exercício social da Companhia.

O Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia não têm regimentos internos formalizados.

(b) Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O Diretor Presidente da Companhia possui as seguintes competências específicas, conforme definidas no Estatuto Social da Companhia: (i) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (ii) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores; (iii) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes a orientação mais adequada aos objetos sociais; e (iv) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões; e (v) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Os demais diretores da Companhia são estatutários, mas não têm atribuições e poderes individuais específicos definidos no Estatuto Social da Companhia, mas apenas na legislação e regulamentação aplicáveis às funções por eles exercidas, como, por exemplo, a função de Diretor de Relações com Investidores.

(c) Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O Conselho Fiscal da Companhia tem caráter não permanente. O Conselho Fiscal foi instalado pela primeira vez pela AGO de 2013, realizada em 30 de abril de 2013 e pela segunda vez na AGO de 2019, realizada em 30 de abril de 2019. Não houve instalação do Conselho Fiscal na AGO de 2022. A Companhia possui o comitê de auditoria criado em 29 de abril de 2022.

(d) Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação; (iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e (iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

O Conselho de Administração submete-se anualmente a uma avaliação formal de seu desempenho, seguindo as boas práticas de governança corporativa e buscando o aperfeiçoamento contínuo do órgão.

O Presidente do Conselho de Administração possui metas definidas pelos demais membros do órgão e remuneração variável atrelada a tais metas.

Além disso, anualmente, o Presidente do Conselho de Administração envia o questionário de avaliação aos conselheiros, cujo objetivo é avaliar a performance do Conselho de Administração. Em reunião de Conselho de Administração, os conselheiros discutem os resultados e as oportunidades de melhoria identificadas em seus diversos aspectos e os de planos de ação

Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração da Companhia são submetidos a uma avaliação anual (avaliação pelos pares), liderada também pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente do Conselho consolida as respostas e realiza feedbacks aos conselheiros de forma confidencial.

O desempenho da Diretoria, por sua vez, é avaliado anualmente, em relação ao atingimento ou não de uma série de metas definidas pelo Conselho de Administração para a Companhia e para os diretores individualmente, o que inclusive serve de base de cálculo para a remuneração variável atribuída a esses diretores.

Os membros da diretoria da Companhia são avaliados anualmente através de indicadores de desempenho com base no atendimento a metas globais da Companhia e metas individuais para cada diretor, conforme as funções que lhe sejam atribuídas. As metas globais da Companhia estão usualmente ligadas ao desempenho operacional da empresa, à aquisição ou venda de imóveis, gestão do caixa da companhia, dentre outras.

O Conselho de Administração submete-se anualmente a uma avaliação formal de seu desempenho, seguindo as boas práticas de governança corporativa e buscando o aperfeiçoamento contínuo do órgão.

O Presidente do Conselho de Administração possui metas definidas pelos demais membros do órgão e remuneração variável atrelada a tais metas.

Além disso, anualmente, o Presidente do Conselho de Administração envia o questionário de avaliação aos conselheiros, cujo objetivo é avaliar a performance do Conselho de Administração. Em reunião de Conselho de Administração, os conselheiros discutem os resultados e as oportunidades de melhoria identificadas em seus diversos aspectos e os de planos de ação

Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração da Companhia são submetidos a uma avaliação anual (avaliação pelos pares), liderada também pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente do Conselho consolida as respostas e realiza feedbacks aos conselheiros de forma confidencial.

(e) Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo:

Em 2021, foram realizadas 8 reuniões do conselho de administração, sendo 4 reuniões ordinárias e 4 reuniões extraordinárias do referido órgão e não tivemos a instalação do conselho fiscal.

Conselho de Administração	Total de reuniões realizadas pelo respectivo órgão desde a posse	% de participação do membro nas reuniões realizadas após a posse
Rolando Mifano	14	100%
Jorge Felipe Lemann	13	92,86%
Eduardo Saggiore Garcia	13	92,86%
Christian Van Hoegaerden Herrmann Telles	-	-
Ury Rabinovitz	14	100%
Rogério Chor	14	100%
Marc Lemann (suplente)	13	92,86%
Marcio Del Nero (suplente)	14	100%
Guili Chor (suplente)	14	100%

As informações referem-se ao último mandato de cada membro (período de 03/05/2021 a data de envio da Proposta da Administração).

Capital Social e Posição Acionária

(a) Capital social da Devedora:

Valor do Capital (R\$)	Quantidade de Ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de Ações Preferenciais (Unidades)	Quantidade Total de Ações (Unidades)
Capital Emitido			
1.073.911.676,48	57.737.319	0	57.737.319
Capital Subscrito			
673.911.676,48	57.737.319	0	57.737.319
Capital Integralizado			
673.911.676,48	57.737.319	0	57.737.319
Capital Autorizado			
0	40.000	0	40.000
Títulos conversíveis em ações	Não há		
Condições para a conversão	Não aplicável		

(b) Posição Acionária da Devedora:

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Christian Van Hoegaerden Herrmann Telles						
328.027.258-07	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Não						
4.812.716	8,336%	0	0,000%	4.812.716	8,336%	
Max Van Hoegaerden Herrmann Telles						
328.027.348-06	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Não						
4.812.716	8,336%	0	0,000%	4.812.716	8,336%	
Helena Scipira Rodas						
057.328.817-86	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Não						
3.208.470	5,557%	0	0,000%	3.208.470	5,557%	
Helôisa de Paula Machado Scipira						
057.328.807-04	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Não						
3.218.470	5,574%	0	0,000%	3.218.470	5,574%	
ACO FIMM INV NO EXTERIOR						
09.592.243/0001-30	Brasileiro-SP	Não	Não	13/07/2010		
Não						
9.745.346	16,879%	0	0,000%	9.745.346	16,879%	
Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Denson Finance LLC						
97.539.277/0001-29	Brasileiro-SP	Não	Não	29/07/2020		
Não						
235.600	0,408%	0	0,000%	235.600	0,408%	
Cedar Trade LLC						
97.539.129/0001-04	Americano	Não	Não	29/07/2020		
Não						
287.000	0,497%	0	0,000%	287.000	0,497%	
Cecília de Paula Machado Scipira						
542.399.667-67	SP	Não	Sim	10/11/2017		
Não						
6.706	0,012%	0	0,000%	6.706	0,012%	
Sawdog Holding LLC						
97.540.176/0001-78		Não	Não	29/07/2020		
Não						
235.700	0,408%	0	0,000%	235.700	0,408%	
Jorge Felipe Lemann						
011.178.347-05	Brasileira-SP	Sim	Sim	31/07/2021		
Não						
1.961.770	3,398%	0	0,000%	1.961.770	3,398%	
Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Anna Victoria Lemann Osório						
021.385.427-93	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Não						
1.916.753	3,320%	0	0,000%	1.916.753	3,320%	
Alaska Investimentos Ltda						
11.752.203/0001-50	Brasileira-SP	Não	Não	15/03/2019		
Não						
3.240.300	5,612%	0	0,000%	3.240.300	5,612%	
Paulo Alberto Lemann						
957.194.237-53	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Sim	André Costa de Coelho Souza		Física	369.218.758-06		
1.917.547	3,321%	0	0,000%	1.917.547	3,321%	
Susanne Mally Lemann						
	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Sim	Pedro Wagner		Física	258.318.957-34		
1.437.565	2,490%	0	0,000%	1.437.565	2,490%	
Kim Lemann						
069.774.011-09	Brasileira-SP	Sim	Sim	10/11/2017		
Sim	Pedro Wagner		Física	258.318.957-34		
1.437.565	2,490%	0	0,000%	1.437.565	2,490%	

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário			Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Cecília Sicupira						
055.532.167-37	Brasileira-SP	Sim		Sim	10/11/2017	
Não						
	3.246.470	5,623%	0	0,000%	3.246.470	5,623%
Marc Lemann						
700.800.181-90	Brasileira-SP	Sim		Sim	10/11/2017	
Não						
	1.442.565	2,498%	0	0,000%	1.442.565	2,498%
Lara Lemann						
236.460.228-92	Brasileira-SP	Sim		Sim	10/11/2017	
Não						
	1.437.565	2,490%	0	0,000%	1.437.565	2,490%
OUTROS						
	12.332.272	21,359%	0	0,000%	12.332.272	21,359%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração: 31/07/2021						
	804.223	1,392%	0	0,000%	804.223	1,392%
TOTAL						
	57.737.319	100,000%	0	0,000%	57.737.319	100,000%

(c) Composição societária dos acionistas controladores:

Acionista	C.P.F./C.N.P.J. do Acionista	Ações Ordinárias %	Ações Preferenciais %	Total de Ações %	Acionista controlador	Participa de acordo de acionistas
PAULO ALBERTO LEMANN	957.194.237-53	3,321000	0,000000	3,321000	Sim	Sim
Jorge Felipe Lemann	011.176.347-95	3,398000	0,000000	3,398000	Sim	Sim
Anna Victoria Lemann Osório	021.385.427-93	3,320000	0,000000	3,320000	Sim	Sim
Susanne Mally Lemann		2,490000	0,000000	2,490000	Sim	Sim
Marc Lemann	700.800.181-90	2,498000	0,000000	2,498000	Sim	Sim
Lara Lemann	236.460.228-92	2,490000	0,000000	2,490000	Sim	Sim
Kim Lemann	069.774.011-09	2,490000	0,000000	2,490000	Sim	Sim
Cecilia Sicupira	055.532.167-37	5,623000	0,000000	5,623000	Sim	Sim
Helena Sicupira Rodas	057.328.817-86	5,557000	0,000000	5,557000	Sim	Sim
Heloisa de Paula Machado Sicupira	057.328.807-04	5,574000	0,000000	5,574000	Sim	Sim
Christian Van Hoegaerden Herrmann Telles	328.027.258-07	8,336000	0,000000	8,336000	Sim	Sim
Max Van Hoegaerden Herrmann Telles	328.027.348-06	8,336000	0,000000	8,336000	Sim	Sim
Cecilia de Paula Machado Sicupira	542.399.667-87	0,012000	0,000000	0,012000	Sim	Não
Alaska Investimentos Ltda	11.752.203/0001-50	5,612000	0,000000	5,612000	Não	Não
ACO FIMM INV NO EXTERIOR	09.592.243/0001-30	16,879000	0,000000	16,879000	Não	Não
Sawdog Holding LLC	97.540.176/0001-78	0,408000	0,000000	0,408000	Não	Não
Denson Finance LLC	97.539.277/0001-29	0,408000	0,000000	0,408000	Não	Não
Cedar Trade LLC	97.539.129/0001-04	0,497000	0,000000	0,497000	Não	Não
Outros	-	21,359000	0,000000	21,359000	Não	Não
				12.332.272		
Qtde. ações ordinárias (Unidade):				0		
Qtde. ações preferenciais (Unidade):				12.332.272		
Qtde. total de ações (Unidade):						
Ações Tesouraria	-	1,392000	0,000000	1,392000	Não	Não
				804.223		
Qtde. ações ordinárias (Unidade):				0		
Qtde. ações preferenciais (Unidade):				804.223		
Qtde. total de ações (Unidade):						
Total	-	100,000000	0,000000	100,000000		

Transações com Partes Relacionadas

Em 18 de junho de 2021 a Companhia aprovou, por meio de Reunião do Conselho de Administração, uma Política de Transações entre Partes Relacionadas que abrange e regulamenta (i) os procedimentos e os responsáveis pela identificação das Partes Relacionadas e pela classificação de operações como uma Transação com Partes Relacionadas; (ii) os critérios que devem ser observados para a realização de uma Transação com Partes Relacionadas; (iii) os procedimentos para auxiliar a identificação de situações individuais que possam envolver conflitos de interesses; e (iv) as instâncias de aprovação de uma Transação com Partes Relacionadas.

Os objetivos da referida Política são (i) assegurar que as transações da Companhia e de suas controladas, envolvendo partes relacionadas sejam realizadas em termos não menos favoráveis à Companhia do que seriam caso fossem realizadas com terceiros que não são Partes Relacionadas, sob as mesmas circunstâncias ou em cenários similares; e (ii) estabelecer regras e consolidar procedimentos a serem observados, a fim de assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas envolvendo Partes Relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas, de forma a assegurar a comutatividade das Transações com Partes Relacionadas, conforme definido abaixo, com plena independência e absoluta transparência, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, o Regulamento do Novo Mercado da B3 e o estatuto social da Companhia.

A Companhia exerce suas atividades comerciais direta e indiretamente, sendo neste último caso, através de suas empresas subsidiárias. Nas operações comerciais voltadas às aquisições de imóveis através das subsidiárias da Companhia, esta figura como garantidora das empresas subsidiárias. Contudo, nas operações de aquisições de imóveis, realizadas pelas subsidiárias

da Companhia, a figura desta última como garantidora não é singular, haja vista que são apresentadas outras formas de garantias, como as garantias reais sobre imóveis da Companhia e/ou de suas subsidiárias (alienações fiduciárias ou hipotecas). A Companhia possui contratos de mútuo com suas empresas subsidiárias, para o efetivo desenvolvimento de suas atividades de, principalmente, aquisição de imóveis e locação.

Dentre os contratos celebrados entre a Companhia e suas empresas subsidiárias, destacam-se: (i) contratos de mútuo; e (ii) cessão de créditos.

As operações comerciais e negócios realizados com partes relacionadas seguem o padrão usual do mercado, observando-se os preços e as condições do mercado, sem a concessão de benefícios especiais que possam gerar algum tipo de prejuízo para qualquer uma das partes.

Valores Mobiliários Emitidos Pela Devedora no Brasil

Valor Mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Debênture Não Conversível em Ações, emitidas de forma particular e para colocação privada.
Data de emissão	15/12/2017
Data de vencimento	15/12/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	60.000.000,00
Saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social	58.938.812,38
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	emitidas de forma particular para colocação privada
Conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações da Devedora	Não
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital social	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>Possibilidade de resgate, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possível a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão. - O Resgate Antecipado será realizado pelo Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado da Debênture, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura: $P_n = \text{Máximo} \left\{ 0,0050; \left[\frac{(1+i)^{\frac{D}{360}}}{((1+Y) * (1 + \text{Prêmio de Risco}))^{\frac{D}{360}}} - 1 \right] \right\}$ <p>Onde:</p> <p>Pn: Prêmio de Resgate, incidente sobre o saldo devedor atualizado da Debênture.</p> <p>i: Remuneração final da Debênture.</p> <p>Y: Cupom da NTN-B de <i>duration</i> mais próxima ao prazo remanescente da Debênture, na data do resgate.</p> <p>D: Duration remanescente da Debênture em dias corridos.</p> <p>Prêmio de Risco: <i>spread</i> definido após o Procedimento de Bookbuilding.</p>
Taxa de juros	Juros remuneratórios de 5,4653% (cinco inteiros e quatro mil, seiscentos e cinquenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Garantia e, se garantia real, descrição do bem objeto de referida garantia, ou, na hipótese de não haver garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado	Sem garantia real.
Restrições impostas à Devedora em relação à distribuição de dividendos, alienação de ativos, contratação de novas dívidas, emissão de novos valores mobiliários e/ou realização de operações societárias envolvendo a Devedora, seus controladores ou controladas	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração do controle da Companhia; - Amortização de ações da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido; e - Realização de redução de capital social da Companhia e/ou alteração do estatuto social que implique em concessão de direito de retirada aos seus acionistas que representem mais de 20% (vinte por cento) do capital social apresentado na última demonstração financeira auditada, sem que haja aprovação prévia do Debenturista;
Agente fiduciário	A Debênture foi emitida de forma particular e para colocação privada, portanto, sem a exigibilidade da presença de agente fiduciário.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Não há
Outras características relevantes	Não há

Valor Mobiliário	Debênture
Identificação do valor mobiliário	Debênture não conversíveis em ações
Data de emissão	25/10/2019
Data de vencimento	25/10/2031
Quantidade (Unidades)	400.000
Valor total (Reais)	356.307.140,14
Saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social	356.307.140,14
Restrição a circulação	não
Descrição da restrição	Não há
Conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações da Devedora	não
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital social	Não há
Possibilidade de resgate	sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p>A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de qualquer uma das Séries O valor a ser pago no âmbito do Resgate Antecipado das Debêntures será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures, calculados pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures, imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos eventualmente devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio em montante equivalente aos percentuais apresentados na tabela abaixo, incidente sobre o Saldo Devedor do Resgate Antecipado das Debêntures:</p> <p>Primeira Série:</p> <p>Data da Realização do Resgate Antecipado Facultativo Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo</p> <p>Entre 25 de outubro de 2019 (inclusive) e 25 de outubro de 2020 (exclusive) 0,86%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2020 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (exclusive) 0,79%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2022 (exclusive) 0,72%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2022 (inclusive) e 25 de outubro de 2023 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2023 (inclusive) e 25 de outubro de 2024 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2024 (inclusive) e 25 de outubro de 2025 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2025 (inclusive) e 25 de outubro de 2026 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2026 (inclusive) e 25 de outubro de 2027 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2027 (inclusive) e 25 de outubro de 2028 (exclusive) 0,63%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2028 (inclusive) e 25 de outubro de 2029(exclusive) 0,54%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2029 (inclusive) e 25 de outubro de 2030 (exclusive) 0,43%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2030 (inclusive) e 25 de outubro de 2031 (exclusive) 0,30%</p> <p>Segunda Série:</p> <p>Entre 25 de outubro de 2019 (inclusive) e 25 de outubro de 2020 (exclusive) a mercado</p> <p>Entre 25 de outubro de 2020 (inclusive) e 25 de outubro de 2021 (exclusive) a mercado</p> <p>Entre 25 de outubro de 2021 (inclusive) e 25 de outubro de 2022 (exclusive) a mercado</p> <p>Entre 25 de outubro de 2022 (inclusive) e 25 de outubro de 2023 (exclusive) 0,80%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2023 (inclusive) e 25 de outubro de 2024 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2024 (inclusive) e 25 de outubro de 2025 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2025 (inclusive) e 25 de outubro de 2026 (exclusive) 0,64%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2026 (inclusive) e 25 de outubro de 2027 (exclusive) 0,64%</p>

	<p>Entre 25 de outubro de 2027 (inclusive) e 25 de outubro de 2028 (exclusive) 0,63%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2028 (inclusive) e 25 de outubro de 2029(exclusive) 0,54%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2029 (inclusive) e 25 de outubro de 2030 (exclusive) 0,43%</p> <p>Entre 25 de outubro de 2030 (inclusive) e 25 de outubro de 2031 (exclusive) 0,30%</p> <p>Considera-se Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo “A mercado” a diferença, caso positiva, de (B) menos (A), sendo: (A) Saldo Devedor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série; e (B) a soma das parcelas de pagamento (i) do valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e (ii) dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série devidos a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento, apurado no Dia Útil anterior à data efetiva do Resgate; considerando para cada data de pagamento sua respectiva taxa correspondente dos DI - Depósitos Interfinanceiros da curva das Taxas Referenciais BM&F: DlxPré, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (“Curva DI”) trazidas a valor presente pela taxa dos DI - Depósitos Interfinanceiros do dia mais próximo da Data de Vencimento.</p>
Taxa de juros	Juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% 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 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet , acrescidas de uma sobretaxa (spread) de 1,10% ao ano, base 252 Dias Úteis.
Garantia e, se garantia real, descrição do bem objeto de referida garantia, ou, na hipótese de não haver garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado	<p>Primeira série: alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos aluguéis que compõem o empreendimento Centro Empresarial Botafogo, objeto das matrículas nº 58551, 58552, 58553, 58554, 58555, 58556, 45774, 45775, 45776, 45777, 45778, 45779, 45780, 45781, 45782, 45783, 45784 e 45785, do 3º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de propriedade da SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda</p> <p>Segunda série: alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos aluguéis que compõem os empreendimentos (A) Guanabara Office Tower, atual nome do Edifício Souza Cruz, objeto das matrículas nº 39114, 39115, 39116, 39117, 39118, 39119, 39120, 39121, 39122, 39123, 39124 e 39125, do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro de propriedade da SPE C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda; (B) City Tower, objeto das matrículas nº 98564, 985645, 98566, 98567, 98568, 98569, 98570, 98571, 98572, 98573, 98574, 98575, 98576, 98577, 98578, 98579, 98580, 98581, 98582, 98583, 98584, 98585, 98586, 98587, 98588, 98589, 98590 e 98591, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de propriedade da H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda; e (C) Rio Branco 128, , objeto das matrículas nº 21315, 21316, 21317, 21318, 21319, 21320, 21321, 21322, 21323, 21324, 21325, 21326, 21327, 21328, 21329, 21330, 21331, 21332, 21333, 21334, 21335, 21336, 21337, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de propriedade da SC Rio CE Empreendimentos e Participações Ltda</p> <p>iv: Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: a Debênture Quirografária</p>
Restrições impostas à Devedora em relação à distribuição de dividendos, alienação de ativos, contratação de novas dívidas, emissão de novos valores mobiliários e/ou realização de operações societárias envolvendo a Devedora, seus controladores ou controladas	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração do controle da Companhia; - Transformação do tipo societário da Companhia, de sociedade anônima para sociedade limitada; - Redução do capital social da Companhia em valor superior a 5% do capital social, exceto para a absorção de prejuízos; e - Amortização de ações da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 5% do seu patrimônio líquido. <p>Vi: o agente fiduciário, indicando os principais termos no contrato: não há agente fiduciário.</p>
Agente fiduciário	A Debênture foi emitida de forma particular e para colocação privada, portanto, sem a exigibilidade da presença de agente fiduciário.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Não há
Outras características relevantes	Não há

5 (Cinco) Principais Fatores de Risco da Devedora

A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio

A Devedora não pode garantir que quaisquer de seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e, ao mesmo tempo, replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, prejudicando, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e o recebimento dos créditos pelos Titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação com clientes e a rescisão de contratos de locação ou a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei de Locação, pode ocorrer em termos não favoráveis

A maioria dos contratos de locação da Devedora tem prazo variável entre três e dez anos. Por ocasião do encerramento deste prazo, a Devedora pode não ser capaz de renová-los ou, em caso de renovação, a Devedora pode não ser capaz de assegurar condições favoráveis em relação às atuais. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos e, conseqüentemente, os resultados da Devedora podem vir a ser adversamente afetados.

Adicionalmente, os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991 (“Lei de Locação”), que, em determinadas situações, garante certos direitos aos locatários. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel utilizado para fins não residenciais pode, reunidos certos requisitos previstos na Lei de Locação, renovar compulsoriamente o prazo do contrato de locação por meio de uma ação judicial renovatória, que pode resultar na permanência do locatário em um imóvel, sem que seja permitido à Devedora buscar novos clientes para uma nova locação.

Decorridos 3 anos de vigência de qualquer contrato de locação, ou da última vez em que o valor do aluguel foi revisto, qualquer das partes poderá pleitear a revisão do valor do aluguel mediante ação judicial revisional de aluguel. Assim, a Devedora está exposta ao risco de auferir menos receitas do que espera se os locatários de contratos de locação que reúnam as características anteriormente descritas provarem em juízo que o valor dos respectivos aluguéis está além do valor de mercado. Caso a Devedora não seja capaz de obter a desocupação de um imóvel para buscar uma nova locação, ou caso a Devedora não obtenha êxito na cobrança do aluguel e demais encargos de determinado imóvel, os resultados da Devedora também podem ser afetados adversamente.

Caso as jurisprudências venham a ser contrárias às seguranças trazidas pela legislação, a condição financeira, os resultados operacionais e a capacidade de a Devedora implementar a sua estratégia poderão ser afetados de forma adversa.

A Devedora pode estar exposta a casos de rescisão contratual por parte de seus locatários, bem como, casos de inadimplência

As aquisições de imóveis pela Devedora são estruturadas de forma a buscar o seu autofinanciamento, de forma que as parcelas dos financiamentos sejam integralmente cobertas pelas receitas advindas de sua locação, sem necessidade de capital adicional. Assim, caso qualquer dos locatários da Devedora venha a rescindir o respectivo contrato de locação, ou venha a se tornar inadimplente, a Devedora será obrigada a utilizar recursos próprios, ou a recorrer a fontes de financiamento adicionais de terceiros para cobrir as parcelas dos financiamentos relativos ao imóvel, o que poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade de conduzir negócios da Devedora

A Devedora celebra diversos instrumentos de dívida, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente, ou em relação aos quais os credores não renunciem ao seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas objeto de tais instrumentos, poderão acarretar a declaração, pelos respectivos credores, de vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos de dívida de que a Devedora é parte. Os ativos e o fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de obrigações da Devedora nessas hipóteses, o que poderia afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade da Devedora em conduzir seus negócios.

A Devedora depende dos resultados de suas subsidiárias, que podem não ser distribuídos

Parte dos ativos, imóveis e empreendimentos são detidos pela Devedora por intermédio de sociedades subsidiárias ou controladas por ela. Assim, parte da capacidade da Devedora para cumprir suas obrigações financeiras e gerar resultados a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos resultados de tais subsidiárias e controladas, bem como da distribuição destes resultados à Devedora. Não existe garantia de que quaisquer destes resultados serão positivos, nem se, caso positivos, serão disponibilizados ou suficientes para permitir que a Devedora cumpra suas obrigações financeiras ou distribua dividendos a seus acionistas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus financiamentos e instrumentos derivativos de proteção e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido, e indicam (i) com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia do período de três meses findo em 30 de junho de 2022; (ii) ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora receberá com a presente Oferta, ou seja, o total estimado de R\$ 289.052.027,44 (duzentos e oitenta e nove milhões, cinquenta e dois mil e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos) após a dedução das comissões e despesas na Oferta, conforme previstas na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 69 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna “Efetivo”, foram extraídas das informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia relativas ao período de findo em 30 de junho de 2022 e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), anexadas a este Prospecto:

	Em 30 de junho de 2022	
	Efetivo	Ajustado ⁽¹⁾
	(em milhares de R\$)	
Circulante	248.830	248.830
Empréstimos e financiamentos - circulante	243.313	243.313
Contas a pagar por compra de imóveis - circulante	5.517	5.517
Não Circulante	1.659.013	1.948.065
Empréstimos e financiamentos – não circulante	1.650.871	1.939.923
Contas a pagar por compra de imóveis – não circulante	8.142	8.142
Patrimônio Líquido	1.537.233	1.537.233
Capitalização Total ⁽²⁾	3.445.076	3.734.128

⁽¹⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos brutos da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$289.052.027,44 (duzentos e oitenta e nove milhões, cinquenta e dois mil e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos).

⁽²⁾ A capitalização total é a soma empréstimos e financiamentos e debêntures, circulante e não circulante, com o patrimônio líquido da Devedora.

Índices Financeiros da Devedora

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

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, incorporadas por referências a este Prospecto e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de R\$ 289.052.027,44 (duzentos e oitenta e nove milhões, cinquenta e dois mil e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”, na página 69 deste Prospecto:

Em 30 de junho de 2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Liquidez		
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	-4,553	284,499
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	0,98	2,00
Índice de Liquidez Seco ⁽³⁾	0,61	1,63

⁽¹⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

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

⁽³⁾ O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) dos bens destinados à venda do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

Em 30 de junho de 2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total ⁽¹⁾	8,5%	7,8%
Giro dos Estoques ⁽²⁾	N/A	N/A
Giro dos Ativos Permanentes ⁽³⁾	9,6%	9,6%
Prazo Médio de Cobrança ⁽⁴⁾	46,90	46,90
Prazo Médio de Pagamento ⁽⁵⁾	17,04	17,04

⁽¹⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽²⁾ O índice de atividade de giro dos estoques corresponde ao quociente da divisão da receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo estoque da Devedora.

⁽³⁾ O índice de atividade de giro dos ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão da receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo total dos ativos permanentes (Propriedades para Investimentos) da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de atividade de prazo médio de cobrança corresponde ao quociente da divisão do contas a receber circulante pela média diária do total da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.

⁽⁵⁾ O índice de atividade de prazo médio de pagamento corresponde ao quociente da divisão das contas a pagar circulante pela média diária do total da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.

Em 30 de junho de 2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,55	0,58
Índice de Cobertura de Juros ⁽²⁾	1,08	1,08
Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos ⁽³⁾	0,36	0,36

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos e contas a pagar por compra de imóveis no circulante e dos empréstimos e financiamentos e contas a pagar por compra de imóveis no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

⁽²⁾ O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão: (i) do EBITDA dos últimos 12 meses; pela (ii) despesa financeira da Devedora nos últimos 12 meses.

⁽³⁾ O índice de cobertura de pagamentos fixos corresponde ao quociente da divisão: (i) do EBITDA dos últimos 12 meses; pela (ii) despesa financeira e amortização do principal da Devedora nos últimos 12 meses.

Em 30 de junho de 2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Lucratividade		
Margem Bruta ⁽¹⁾	78,70%	78,70%
Margem Operacional ⁽²⁾	65,70%	65,70%
Margem Líquida ⁽³⁾	-14,90%	-14,90%
Retorno Sobre Ativo Total ⁽⁴⁾	-1,20%	-1,10%
Retorno Sobre o PL ⁽⁵⁾	-2,80%	-2,80%
Lucro por Ação ⁽⁶⁾	-0,84	-0,84
Índice Preço Lucro ⁽⁷⁾	-0,03	-0,03

⁽¹⁾ O índice de lucratividade de margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto dos últimos 12 meses pela receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.

⁽²⁾ O índice de lucratividade de margem operacional corresponde ao quociente da divisão do EBITDA dos últimos 12 meses, pela receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.

⁽³⁾ O índice de lucratividade de margem líquida corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses, pela receita bruta de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

⁽⁵⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo patrimônio líquido da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

⁽⁶⁾ O índice de lucratividade de lucro por ação corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pela quantidade total de ações da Devedora.

⁽⁷⁾ Corresponde ao quociente da dívida do preço da ação pelo lucro por ação da Devedora. Preço da ação no fechamento do dia de 30 de junho de 2022, no valor de R\$28,97.

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além do relacionamento decorrente da Oferta não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Escriturador e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Itaú BBA, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Itaú BBA e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Atuou como coordenador da 4ª emissão de debêntures da Devedora, em duas séries. no volume total de R\$ 400 milhões na data de emissão, emitidas em 25 de outubro de 2019, com vencimento em 25 de outubro de 2031, e taxa de CDI + 1,10% para ambas as séries. As referidas debêntures contam com garantia real e as debêntures da 2ª série foram integralmente subscritas pelo Itaú Unibanco;
- Atuou como coordenador líder e detém em balanço debêntures da 3ª emissão da Best Center Empreendimentos e Participações S.A., controlada da Devedora, sendo a emissão no volume de R\$ 310 milhões integralmente subscritos pelo Itaú Unibanco na data de emissão, emitidas em 15 de setembro de 2021, com vencimento em 12 de setembro de 2022 e taxa de CDI + 1,10%. As referidas debêntures contam com garantia fidejussória prestada pela Devedora e possuem saldo devedor de aproximadamente R\$ 30 milhões;
- Empréstimos de capital giro concedidos à Devedora em 2022, em volume total de aproximadamente R\$ 138 milhões, com garantia real de alienação fiduciária de imóveis, e empréstimos de capital giro concedidos à Best Center Empreendimentos e Participações S.A. em 2022, em volume total de aproximadamente R\$ 170 milhões, com garantia real de alienação fiduciária de imóveis e aval da Devedora;
- Prestação de serviços de cash para o grupo da Devedora, sendo serviços de cobrança com volume médio mensal de R\$ 35,7 milhões em 2022 e serviço de pagamentos com volume médio mensal de R\$ 106,7 milhões em 2022, além de serviços de pagamento de folha;

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta”, item “Contrato de Distribuição - Remuneração” na página 87 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA na Oferta.

Entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Itaú BBA e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o Itaú BBA e o Escriturador

O Itaú BBA e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA e o Escriturador.

O Itaú BBA e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração e liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante

O Itaú BBA e o Banco Liquidante integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante.

O Itaú BBA e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração e liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre a Emissora e a Devedora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Emissora e o grupo econômico do qual faz parte participa de outras Emissões, nas quais a Devedora é parte, seja enquanto devedora ou cedente.

A Emissora e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Com exceção do serviço relacionado à presente Emissão e das emissões listadas abaixo, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Securitizadora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Instituição Custodiante mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviço, nas emissões da Emissora discriminadas no Anexo X, constante na página 207 deste Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, incluindo a prestação deste serviço em outras Emissões, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Banco Liquidante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, incluindo a prestação deste serviço em outras Emissões, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Agente Fiduciário figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Agente Fiduciário qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Custodiante figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Custodiante qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Custodiante. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Banco Liquidante figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Banco Liquidante qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Banco Liquidante. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Escriturador

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Escriturador figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Escriturador qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Escriturador. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Agente Fiduciário em que a Instituição Custodiante figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com a Instituição Custodiante qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



Entre o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Agente Fiduciário em que o Banco Liquidante figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Banco Liquidante qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Agente Fiduciário e o Banco Liquidante. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Agente Fiduciário e o Escriturador

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas emissões de debêntures realizadas pela Agente Fiduciário em que o Escriturador figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Escriturador qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Agente Fiduciário e o Escriturador. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO II	ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
ANEXO III	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA QUE APROVOU O SEU ESTATUTO SOCIAL ATUALMENTE VIGENTE
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IX	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DAS AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO X	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17
ANEXO XI	IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO, FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS LASTRO E CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI DESTA EMISSÃO (SEMESTRAL)
ANEXO XII	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
ANEXO XIII	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE APROVOU EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 29 de abril de 2022, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia ("AGOE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA").
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro e secretariados por Maria Carolina Gomide da Silveira
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a tomada das contas dos administradores; (b) a destinação do lucro líquido do exercício de 2021 e a distribuição de dividendos; (c) a alteração do jornal de publicação utilizado pela Companhia passando do Jornal Valor Econômico para o Jornal Gazeta São Paulo, sendo certo que as publicações passarão a ser realizadas somente no Jornal Gazeta São Paulo, sendo dispensada a publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo em detrimento de alteração da legislação em vigor; (d) alteração do artigo 2 do Estatuto Social para atualização do conjunto da sede do endereço da Companhia, de forma que passe a constar o conjunto 11; (e) alteração da cláusula 29 do Estatuto Social para atualização do jornal utilizado pela Companhia para suas publicações obrigatórias; e (f) reformar e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações aprovadas;
- 5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGOE após examinarem e discutirem as matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

Com relação ao item (a) da ordem do dia: foram aprovadas as *Contas dos Administradores* da Companhia, bem como foram aprovados o *Relatório da Administração*, as *Demonstrações Financeiras* Auditadas e suas respectivas *Notas*

Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, publicados no jornal "Valor Econômico", na edição de 29 de março de 2022.

Com relação ao item (b) da ordem do dia: foi aprovada a destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, apurado no montante de R\$ 5.333.544,58 (cinco milhões, trezentos e trinta e três mil reais, quinhentos e quarenta e quatro mil reais e cinquenta e oito centavos) resultante das atividades da Companhia, conforme segue: (i) não foi constituída reserva legal para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, visto já possuir o montante de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) ou seja, dentro do limite previsto no artigo 193 da LSA; (ii) a Companhia distribuiu, antecipadamente, ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, dividendos no montante de R\$2.715.797,98 (dois milhões, setecentos e quinze mil reais, setecentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos) (iii) a Companhia distribuiu, em 23 de fevereiro de 2022 dividendos no montante de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) registrado sobre a rubrica de reserva de lucros (iv) o saldo de R\$ 2.217.746,60 (dois milhões, duzentos e dezessete mil reais, setecentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos) será distribuído até o final do exercício de 2023.

Com relação ao item (e) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do jornal utilizado para publicações obrigatórias da Companhia, passando do jornal *Valor Econômico* para o jornal *Gazeta de São Paulo*.

Com relação ao item (d) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do artigo 2 do Estatuto Social para atualização do conjunto da sede do endereço da Companhia, de forma que passe a constar o conjunto 11, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

"Artigo 2 - A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior."

Com relação ao item (e) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do artigo 29 do Estatuto Social para atualização do jornal utilizado pela Companhia para suas publicações obrigatórias, passando a vigorar da seguinte forma:

"CAPÍTULO IX – ITENS DIVERSOS

"Artigo.29 - A Companhia em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Jornal Gazeta São Paulo."

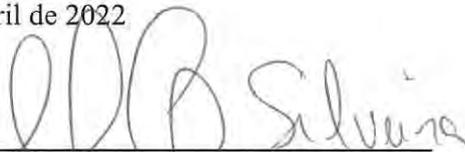
Com relação ao item (f) da ordem do dia: foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no “Anexo A” da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens “d” e “e” acima.

6. PUBLICAÇÃO DA ATA: Em decorrência da das deliberações acima, foi aprovado o item (b) da ordem do dia, com a aprovação da consolidação do Estatuto Social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessárias, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária e as demais medidas que se fizerem necessárias para implementação das deliberações aprovadas.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, foi lavrada a presente ata em forma sumária que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os Acionistas, ficando autorizada a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do artigo 130 § 2º da LSA.

São Paulo, 29 de abril de 2022

Fernando Cesar Brasileiro
Presidente da Mesa



Maria Carolina Gomide da Silveira
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Cesar Brasileiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código C18C-5EF2-DB48-85F4.

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

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

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA’s”), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

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

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

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

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e

horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;
- (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Relações com Investidores; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:

- (a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e
- (b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;
- (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;
- (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;
- (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e
- (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- 1. (a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i)

constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o eadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;
- (b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;
- (c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e
- (d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores,

individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

**CAPÍTULO IX
ITENS DIVERSOS**

Artigo 29. A Companhia em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Jornal Gazeta São Paulo.

*_*_*_*_*

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Cesar Brasileiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.pmfassinaturas.com.br> e utilize o código C18C-5EF2-0B48-86F4.



DUCEAP

PROTÓCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C18C-5EF2-DB48-85F4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C18C-5EF2-DB48-85F4



Hash do Documento

D3C976C73A2BC8B7091E9C64A4FA1424ECB58030C8D9E9881634D2FBCEC6FDA9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/05/2022 é(são) :

- Fernando Cesar Brasileiro (Presidente) - 082.354.358-70 em 03/05/2022 10:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- MARIA CAROLINA SILVEIRA (Secretária) - 086.860.347-30
Pendente
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
22 11 18

JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.
4. **PARTICIPANTES:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.
5. **ORDEM DO DIA:** (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia;
6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries,

JUCESP
22 11 18

de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

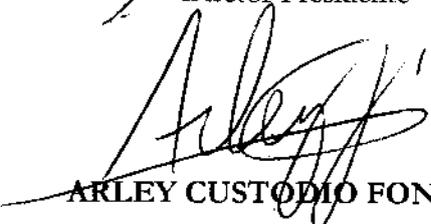
7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

São Paulo, 01 de novembro de 2018.


FERNANDO CESAR BRASILEIRO

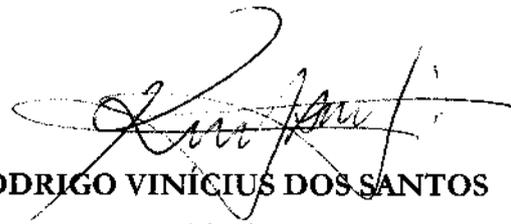
Presidente da Mesa

Director Presidente


ARLEY CUSTODIO FONSECA

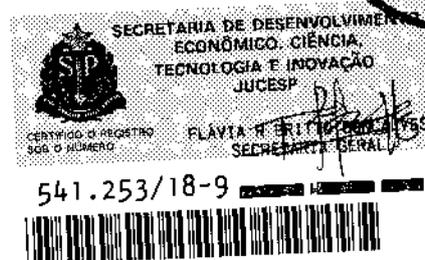
Director de Operações e

Estruturação


RODRIGO VINÍCIUS DOS SANTOS

Secretário da Mesa

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Apice Securitizadora S.A., realizada em 01 de novembro de 2018.)



IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em R\$)

Balço Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	7.141.295,48 D	6.614.243,08 D
Disponível	2.505.168,28 D	1.484.825,14 D
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Aplicável a curto prazo	4.636.127,20 D	5.129.417,94 D
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	26.579.480,13 D	27.227.477,20 D
Realizavel a longo prazo	3.498.917,83 D	2.653.637,81 D
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	23.080.562,30 D	24.573.839,39 D
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	33.720.775,61 D	33.841.720,28 D
Passivo/Circulante	3.557.240,57 C	3.987.159,66 C
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas diferidas	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimônio líquido	26.867.588,56 C	27.356.665,40 C
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C
Reservas de capital	6.867.588,56 C	7.356.665,40 C
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	33.720.775,61 C	33.841.720,28 C

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido				
	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	20.000.000,00	926.802,15	6.429.863,25	27.356.665,40
Aumentos e realizacao de capital: Lucro líquido do exercicio	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	20.000.000,00	926.802,15	5.940.786,41	26.867.588,56

Demonstrativo Resultado		
	Ano 2017	Ano 2016
Receita operacional		
Receita operacional bruta		
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C
Total receita operacional bruta	16.586.930,44 C	17.581.539,36 C
Deduções da receita bruta		
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D
Devolução de aluguel	5.163,72 D	– D
Total de deduções da receita bruta	700.111,86 D	758.368,21 D
Receita operacional líquida	15.886.818,58 C	16.823.171,15 C
Custo das vendas		
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 D	300.875,28 D
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C
Despesas operacionais		
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D
Total despesas operacionais	8.533.594,33 D	8.028.863,71 D
Outras receitas e despesas operacionais		
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C
Equivalencia patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C
Total outras receitas e despesas operacionais	2.111.072,64 C	2.241.127,54 C
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C
Receitas e despesas não operacionais		
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C
Resultado não operacional	14.888,60 C	14.091,12 C
Resultado antes do IRPJ e CSLL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D
Lucro líquido do exercicio	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C
Lucro por ação em R\$	3,70046158 C	4,39277962 C

Notas Explicativas	
1. Sumário das Práticas Contábeis:	a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas

Diretoria: Clara Vivian Orni, Juliana Rodrigues de Arruda Baccarelli D'Elia, Reinaldo Christofolletti – TC CRC 1SP 141.323/O-7

Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A.

CNPJ nº 60.518.222/0001-22 - NIRE nº 35300031831

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 04 de Outubro de 2018

Aos 04 (quatro) dias do mês de outubro do ano dois mil e dezoito, às 16h30 (dezesseis horas e trinta minutos), na sede social localizada na Avenida Paulista, nº 37 - 11º andar, nesta Capital, reuniram-se, em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores acionistas do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., devidamente convocados, representando a totalidade do capital social, conforme se verificou das assinaturas inseridas no livro de "Presença dos Acionistas". Por aclamação dos senhores acionistas, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Yuki Katsuhara, que convidou o acionista, Sr. Kazuo Inoue, para servir de Secretário. Constituída, assim, a mesa dos trabalhos, o Sr. Presidente esclareceu que fora dispensada a publicação dos editais de convocação pela imprensa, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e declarou instalada a Assembleia Geral Extraordinária. Prosseguindo, determinou o Sr. Presidente que, como já era do conhecimento de todos os acionistas, cabia à Assembleia manifestar-se sobre o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch**, conforme carta de renúncia datada de 04.10.2018, com efeitos a partir desta última data, que se encontrava sobre a mesa dos trabalhos, à disposição dos senhores acionistas. Submetido o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch** à deliberação, foi aprovado por unanimidade de votos, a partir desta data, ficando consignado em ata um voto de louvor pelos relevantes serviços por ele prestados, em toda sua profícua gestão. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar nem discutir, após agradecer a presença e a colaboração dos senhores acionistas, o Sr. Presidente encerrou a sessão e determinou que se lavrasse a presente ata, que depois de lida e conferida e achada em ordem, vai assinada pela mesa e pelos senhores membros acionistas, para constar e produzir os efeitos legais colimados. São Paulo, 04 de outubro de 2018. aa. Yuki Katsuhara - Presidente; Kazuo Inoue - Secretário; Acionistas: Sumitomo Mitsui Banking Corporation, por seu procurador Yuki Katsuhara; Yuki Katsuhara e Kazuo Inoue. Esta Ata é cópia autêntica da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., realizada em 04 de outubro de 2018. São Paulo, 04 de outubro de 2018. **Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A. - Yuki Kurihara** - Diretor-Presidente; **Cristina Kicka Shiota** - Diretora. **JUCESP nº 541.415/18-9 em 22/11/2018.** Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de Emissora da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão, a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 14:30 horas**, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "i", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 11 de março de 2014 e posteriormente aditado ("Escritura de Emissão"), de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018; A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagontrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de emissora da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 10:00 horas**, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "j", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 27 de dezembro de 2012 e posteriormente aditado, de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2, (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018. A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagontrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

International Meal Company Alimentação S.A.

CNPJ/MF 17.314.329/0001-20 - NIRE 3530048875-0

Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas da **International Meal Company Alimentação S.A.** ("Companhia") a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada às 14:00h do dia 13/12/2018, na sede social da Companhia, localizada em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 12º andar, conjunto A, para deliberar sobre a alteração e consequente consolidação do Estatuto Social proposta por determinados acionistas da Companhia, por meio da carta divulgada ao mercado em 27/11/2018. O material de suporte contendo a redação da alteração estatutária proposta e demais informações detalhadas sobre a ordem do dia, nos termos da Instrução CVM 481/2009, encontram-se disponíveis na sede social da Companhia e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e da IMC (<http://ri.internationalmealcompany.com.br>). Poderão participar da Assembleia ora convocada os acionistas titulares de ações emitidas pela Companhia, por si, seus representantes legais ou procuradores, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelo serviço de ações escrituradas da Companhia, conforme disposto no artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas, além de exibirem documentos hábeis de identificação, deverão apresentar, na sede social, com antecedência mínima de 48 horas, (i) extrato atualizado da conta de depósito das ações escrituradas fornecido pela instituição financeira depositária; e (ii) na hipótese de representação por procuração, a via original do instrumento de mandato devidamente formalizado e assinado pelo acionista outorgante (com firma reconhecida e outorgado há menos de um ano, nos termos do artigo 126, §1º da Lei 6.404/76 e das decisões do colegiado da CVM). Não obstante o disposto acima, os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária munidos de tais documentos, poderão participar e votar, ainda que tenham deixado de depositá-los previamente.

São Paulo, 28 de novembro de 2018
Patrice Philippe Nogueira Baptista Etlin
Presidente do Conselho de Administração**Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.**

CNPJ/MF nº 08.880.251/0001-10

Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Sócios

Ficam desde já convocados os Senhores Sócios da **Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.** (a "Sociedade"), para se reunirem no próximo dia 11/12/2018, às 13 horas, no Município de Mogi das Cruzes/SP, no Marsala Apart Hotel, na Rua Duarte de Freitas, nº 35, Parque Monte Líbano, CEP 08780-240, para tratar da seguinte **ordem do dia:** Discussão e deliberação sobre o exercício do direito de voto da Sociedade na AGE de Sócios da **Sinominas Participações Ltda.** ("Sinominas"), sociedade da qual a Sociedade participa, a ser realizada no dia 11 de dezembro de 2018 (a "AGE da Sinominas"), que versará sobre os seguintes temas: (1) apresentação dos valores efetivamente recebidos pela Sinominas em razão da conclusão da operação de alienação de participações societárias por ela detidas, conforme aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Sócios da Sinominas realizada em 10/08/2018; (2) apresentação do balancete intermediário da Sinominas apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "3", a seguir; (3) deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados no balancete intermediário da Sinominas levantado em 31/10/2018; e (4) discussão sobre proposta de alteração do endereço da sede social da Sociedade para a Cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Japão, nº 493, Alto Ipiranga, CEP 08730-330 e a eventual e consequente alteração e consolidação do contrato social da Sociedade. (b) Apresentação dos valores a serem distribuídos à Sociedade, condicionado à deliberação neste sentido na AGE da Sinominas; (c) Apresentação do balancete intermediário da Sociedade apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "4", a seguir; (d) Deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados nos termos do item "c", acima; (e) Deliberação sobre proposta de transformação do tipo jurídico da Sociedade para sociedade empresária limitada, com a consequente migração do registro da Sociedade para a JUCESP; (f) Aprovação do novo contrato social da Sociedade. Mogi das Cruzes, 28/11/2018.

DR. Adalciando Vieira do Nascimento Filho - Diretor

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia"). **2. Convocação e Quorum:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. **3. Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinicius dos Santos. **4. Participantes:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. **5. Ordem do Dia:** (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinicius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custódio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Vicunha Participações S.A.
CNPJ/MF nº 01.004.809/0001-54
NIRE 35.300.157.567

Editais de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Participações S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 12h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicupar, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Vicunha Steel S.A.
CNPJ/MF nº 04.169.992/0001-36
NIRE 35.300.182.219

Editais de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Steel S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 9h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicunha Steel, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Futurmov Móveis do Futuro Ltda.
CNPJ 04.135.204/0001-90 / NIRE 35216450976

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ficam os senhores sócios convocados para a Assembleia Geral a ser realizada em 07/12/2018, às 09:30 hs, na Rua São Miguel, 30, Bairro Vila Alpina, CEP 09090-340, na Cidade de Santo André/SP, quando os senhores sócios serão chamados a deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) alterar a sede da empresa para a Rua Guaiacurus, nº 97, Quadra 5, Lote 3, Conceição, Diadema/SP-CEP: 09911-630; (ii) alterar o objeto social para a) Prestação de Serviços de montagem e desmontagem de móveis (CNAE 3329-5/01); b) Conserto e reparação de móveis (CNAE 9529-1/05); c) Locação de bens próprios (CNAE 7729-2/02); d) Representação Comercial (CNAE 4619-2/00); e) Prestação de Serviços de consultoria, desenvolvimento de projetos e desenhos técnicos (CNAE 7119-7/03). (iii) estabelecer regras para instauração e realização de futuras reuniões extraordinárias. MIGUEL PLATERO ARANDA

Apice Securitizadora S.A. - CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957
Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. **Data, Hora e Local:** Aos 01 de Novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da Apice Securitizadora S.A., situada na Cidade de São Paulo/SP na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000 ("Companhia"). 2. **Convocação e Quórum:** Dispensada pelos presentes a realização da convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. 3. **Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos. 4. **Participantes:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. 5. **Ordem do Dia (a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; 6. **Deliberações:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); 7. **Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custódio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Brito Gonçalves - Secretária Geral.

JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Dr. Maria Luiza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004002-26.2017.8.16.0089, da empresa: DAIL DESTILARIA DE ALCOL IBAITI (CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginsio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZOÃO", localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no dia 04 de dezembro de 2018, às 15:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 18 de dezembro de 2018, às 15:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 13:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admjudicialion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admjudicialion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários, da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUIZA SUBSTITUTA.

JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Dr. Maria Luiza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de empresa: RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004002-26.2017.8.16.0089, da empresa: CLARION S/A AGROINDUSTRIAL (CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginsio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZOÃO", localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no dia 04 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 18 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admjudicialion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admjudicialion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários, da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUIZA SUBSTITUTA.


EDITAL

Acha-se aberta na Secretaria de Estado da Saúde, a licitação na modalidade **Pregão Eletrônico para Registro de Preços nº 406/2018 - 0901010000120180C00100**, referente ao processo nº **001.0001.003.237/2018**, objetivando a **CONSTITUIÇÃO DE SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS PARA A AQUISIÇÃO DE MONITOR, SENSOR E TIRAS PARA GLICEMIA, PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS JUDICIAIS E PROCESSOS ADMINISTRATIVOS**, a ser realizado por intermédio do Sistema Eletrônico de Contratações denominado "Bolsa Eletrônica de Compras do Governo do Estado de São Paulo", cuja abertura está marcada para o dia **12/12/2018 às 10:00 horas**.

Os interessados em participar do certame deverão acessar a partir do dia **29/11/2018**, o site www.bec.sp.gov.br ou www.bec.fazenda.sp.gov.br, mediante a obtenção de senha de acesso ao sistema e credenciamento de seus representantes.

O Edital da presente licitação encontra-se disponível no site www.e-negociospublicos.com.br.

JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br. EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES - A Dr. Maria Luiza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0001587-12.2013.8.16.0089, das empresas: MANACÁ ARMAZENS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO (CNPJ.50.858.447/0001-48) – MANACÁ TRANSPORTES LTDA. (CNPJ.48.850.580/0001-32) – MANACÁ AGROPECUÁRIA LTDA. (CNPJ.47.475.223/0001-79) – AGROINDUSTRIAL E MINERACAO DIACAL LTDA (CNPJ.03.179.696/0001-53), para comparecer e se reunir em Assembleia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginsio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZOÃO", localizado à rua Antonio de Moura Bueno nº 1000, centro, nesta cidade, no dia 05 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembleia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembleia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 19 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembleia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembleia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admjudicialion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admjudicialion@gmail.com documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembleia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societários, da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu _____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUIZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUIZA SUBSTITUTA.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA
O Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba comunica que se acha REABERTO no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, o **Pregão Eletrônico nº 111/2018 - Processo nº 5751/2018**, aquisição de conexões de ferro fundido, pelo tipo menor preço. **SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas.** Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Av. Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de Novembro de 2018. **Laura Fascetti Almeida Ferreira de Paula – Pregoeira.**

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA
O Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba comunica que se acha publicado no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, a **REABERTURA do Pregão Eletrônico nº 99/2018 - Processo nº 8.145/2018**, destinado a aquisição de válvulas, pelo tipo menor preço. **SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas.** Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Avenida Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de novembro de 2018 – **Raquel de Carvalho Messias – Pregoeira.**

Companhia de Engenharia de Tráfego 
CNPJ nº 47.902.648/0001-17 - NIRE 3530004507-6

ATA DE REUNIÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ATA Nº 123ª DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET, REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2018. 1) DATA, HORÁRIO E LOCAL - Dia 29 de junho de 2018, às 10h (dez horas), na sede social, na Rua Barão de Itapetingina, nº 18, 13ª andar, na Capital do Estado de São Paulo; 2) PRESENÇA - Acionistas representando número superior ao quórum legal e estatutário exigido, conforme assinaturas lançadas às folhas 62 do Livro de Presença; 3) CONVOCAÇÃO - EDITAL DE CONVOCAÇÃO publicado nos dias 20, 21 e 22 de junho de 2018, nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo - Empresarial e DCI - Diário, Comércio e Indústria; 4) MESA DIRIGENTE - MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente e LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; 5) ASSUNTOS DA ORDEM DO DIA: a) Eleição de membros dos Conselhos de Administração e Fiscal; b) Fixar remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutária; c) Outros assuntos. 6) DELIBERAÇÕES: 6.1) Aprovada a proposta da acionista majoritária de eleição, para ocupar cargo vago de membro do Conselho de Administração, com mandato até 30 de junho de 2019, conforme disposto no artigo 56 do Estatuto Social da Companhia, do Senhor **ULYSSES ALBERTO FLORES CAMPOLINA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 253.311 - Ministério Defesa e do CPF/MF nº 358.379.937-20, residente e domiciliado na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo. Ficam mantidos os demais membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, sem prejuízo de alteração oportuna, conforme disposto no § 6º do artigo 11 do Decreto nº 58.093/18 e Lei Federal nº 13.303/16. 6.2) Aprovada a proposta de fixar a remuneração no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para os membros do Comitê de Auditoria Estatutária da Companhia, conforme aprovado pela Junta Organizadora-Financeira, em reunião de 11 de maio de 2018, ata SF/JOF nº 8512357. 7) DOCUMENTOS ARQUIVADOS: 7.1) Credenciamento da Procuradora do Município, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias, RF 117.566.7, para representar a acionista majoritária e votar os itens constantes da ordem do dia; 7.2) Termo de posse e declaração de desimpedimento do conselheiro eleito. 8) OBSERVAÇÕES FINAIS: 8.1) Franqueada a palavra aos acionistas presentes, nada foi registrado. 8.2) Todas as deliberações foram tomadas por unanimidade de votos, com abstenção dos legalmente impedidos. 9) ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Senhor Presidente determinou a lavratura desta ata, no conjunto de fichas próprias, após o que, lida e achada conforme, vai por todos assinada, tendo, ainda, determinado que dela fossem tiradas cópias necessárias para os fins legais. São Paulo, 29 de junho de 2018. (a.a.) MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente; LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; p/PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias. A presente é cópia fiel da ata transcrita no conjunto de fichas de atas de assembleias gerais. (a.a.) LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário. Secretária de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação - JUCESP - Certifico o registro sob o nº 520.903/18-3, em 01.11.2018. Flávia R. Brito Gonçalves, Secretária Geral.**

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE JACAREÍ – SAAE
PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 085/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de ferramentas de utensílio.
Recebimento dos Lances: às 10h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228. Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK “TRANSPARÊNCIA” SUBLINK “LICITAÇÕES”) ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 086/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de válvulas de exaustão de ar para descarga de bomba e válvulas de retenção para esgoto.
Recebimento dos Lances: às 14h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228. Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK “TRANSPARÊNCIA” SUBLINK “LICITAÇÕES”) ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 087/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de flutuante com aerador.
Recebimento dos Lances: às 09h30min do dia 18/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228. Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK “TRANSPARÊNCIA” SUBLINK “LICITAÇÕES”) ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em R\$)		
Balanco Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	7.141.295,48 D	6.614.243,08 D
Disponível	2.505.168,28 D	1.484.825,14 D
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Realizável a curto prazo	4.636.127,20 D	5.129.417,94 D
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoques mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	26.579.480,13 D	27.227.477,20 D
Realizável a longo prazo	3.498.917,83 D	2.653.637,81 D
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	23.080.562,30 D	24.573.839,39 D
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	33.720.775,61 D	33.841.720,28 D
Passivo/Circulante	3.557.240,57 C	3.987.159,66 C
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	- C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas diferidas	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimônio líquido	26.867.588,56 C	27.366.600,40 C
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C
Reservas de capital	6.867.588,56 C	7.356.665,40 C
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	33.720.775,61 C	33.841.720,28 C

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido				
	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	20.000.000,00	926.802,15	6.429.863,25	27.356.665,40
Aumentos e realização de capital: Lucro líquido do exercício	-	-	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	-	-	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	20.000.000,00	926.802,15	5.940.786,41	26.867.588,56

	Demonstrativo Resultado		Demonstração do Fluxo de Caixa – Método Indireto	
	Ano 2017	Ano 2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional			Fluxo de Caixa Originados de:	
Receita operacional bruta			Fluxos de Caixa das atividades operacionais	
Receita de C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C	Lucro do Exercício/Período	7.400.923,16
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C	Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	8.785.559,24
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C	(-) Depreciação e amortização	1.621.499,94
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C	(-) Equivalência Patrimonial Positiva	(1.914.364,79)
Total receita operacional bruta	16.586.930,44 C	17.581.539,36 C	Ajustes Variações nos Ativos e Passivos	1.653.679,70
Deduções da receita bruta			(-) Aumento em Contas a Receber	(611.027,59)
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D	(-) Redução em Contas a Receber	500.887,97
Devolução de aluguel	5.163,72 D	-	(-) Aumento de Estoques	(7.597,23)
Total de deduções da receita bruta	700.111,86 D	758.3		

ANEXO III

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA QUE APROVOU O SEU ESTATUTO SOCIAL ATUALMENTE VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
 031276933-4



DADOS CADASTRAIS

ATO Arquivamento de Ata;				Nº GUICHÊ ★ 26 JUL	
NOME EMPRESARIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.			PORTE Normal		★ 26 JUL
LOGRADOURO Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha		NÚMERO 153	COMPLEMENTO 12º AND SL A	CEP 04543-904	
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 1	CNPJ - SEDE 29.780.061/0001-09	NIRE - SEDE 3530017100-4			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: CLEBER FARIA FERNANDES (Procurador) ASSINATURA:			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$,00 DARF: R\$,00		SEQ. DOC. 1 / 1

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

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

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE DEFERIDO 01 AGO 2022 Artete C. de R. Campos RG. 2.185.935-8
-----------------------	--------------------------	--

ANEXOS:

<input type="checkbox"/> DBE	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais
<input type="checkbox"/> Procuração	<input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/> Alvará Judicial	<input type="checkbox"/> Jornal
<input type="checkbox"/> Formal de Partilha	<input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação
<input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> Certidão
<input type="checkbox"/> Outros	

OBSERVAÇÕES:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

393.004/22-3

JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

20130
RECEBUE
ARQ. O. RICARDO
US

03000
00000

SEM VALOR DE DEDUÇÃO CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

TRIAR Henrique

DEFERIR DBE

ETIQUETAR

PERFURAR

SEPARAR VIA

DUCEAP

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 29.780.061/0001-09

NIRE 35.300.171.004

Companhia Aberta

**Ata da Assembleia Geral Extraordinária
realizada em 1º de julho de 2022**

1. **DATA, HORA E LOCAL.** Ao 1º de julho de 2022, às 10:00 horas, na sede social da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (Sala A).

2. **CONVOCAÇÃO.** Edital de convocação publicado no jornal "Valor Econômico", nos dias 2, 3 e 4 de junho de 2022, edição de São Paulo e Rio de Janeiro, respectivamente, págs. B9, A7 e A6, com divulgação simultânea na página do mesmo jornal na internet. Foram também divulgados ao mercado, eletronicamente, nos sítios eletrônicos da Comissão de Valores Mobiliários - CVM (www.gov.br/cvm), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e da Companhia, na seção de Relações com Investidores (<http://ri.scsa.com.br/>), os documentos exigidos pela Resolução CVM nº 81/22.

3. **PRESENCAS.** Presentes acionistas representando aproximadamente 80,57% do capital social votante da Companhia, conforme se verifica (i) pelos boletins de voto a distância recebidos nos termos da Resolução CVM nº 81/22, e (ii) pelas assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas. Presentes, ainda, em atendimento ao artigo 134, § 1º da Lei nº 6.404/76, o Sr. Fábio Itiwaka, Diretor de Relações com Investidores da Companhia.

4. **MESA.** Presidente: Fábio Itiwaka; Secretário: Roberto Dias Carneiro.

5. **DELIBERAÇÕES.** Dispensada a leitura dos documentos exigidos pela Resolução CVM nº 81/22, os quais ficaram à disposição para consulta dos acionistas, foram tomadas as seguintes deliberações::

5.1. Autorizar, nos termos dos votos de acionistas titulares de 44.598.577 ações, sem abstenções e sem votos contrários, a lavratura da presente ata na forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, de acordo com o previsto no artigo 130, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404/76.

5.2. Aprovar, por unanimidade, nos termos dos votos de acionistas titulares de 45.879.082 ações, sem votos contrários e sem abstenções, a alteração do art. 4º, conforme descrito na Proposta da Administração, bem como outros ajustes formais de redação, de adequação à regulamentação vigente e de referência cruzada no Estatuto Social da Companhia.

5.3. Aprovar, por unanimidade, nos termos dos votos de acionistas titulares de 45.879.082 ações, sem votos contrários e sem abstenções, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do Anexo I à presente Ata.

5.4. Aprovar, por maioria, nos termos dos votos de acionistas titulares de 44.643.577 ações,

ESP
JE
HE 40
2022 ★
COLO

DUCEAP

havendo votos contrários de acionistas titulares de 1.232.505 ações e sem abstenções, a ratificação das Assembleias Gerais Extraordinária e Ordinária da Companhia, realizadas, cumulativamente, em 29 de abril de 2022, ficando ratificadas também as abstenções dos administradores da Companhia manifestadas nas referidas Assembleias com relação à deliberação que aprovou o relatório anual e as contas da administração da Companhia, bem como as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

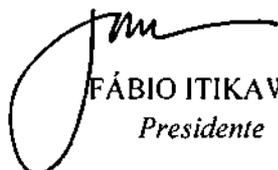
6. **DOCUMENTOS E MANIFESTAÇÕES.** As cédulas, documentos, propostas, declarações de voto e dissidências apresentados no decorrer desta Assembleia, foram numerados seguidamente, autenticados pela mesa e arquivados na sede da Companhia.

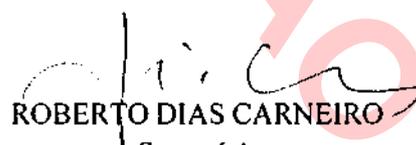
7. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA.** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada em forma de sumário, conforme facultado pelo §1º do artigo 130 da Lei nº 6.404/76, lida, aprovada e assinada pela Mesa e pelos acionistas e foi considerada assinada pelos acionistas cujo boletim de voto a distância foi considerado válido pela Companhia nos termos da Resolução CVM nº 81/22, restando autorizada a sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, nos termos do §2º do artigo 130 da Lei nº 6.404/76. Mesa: Fábio Itikawa – Presidente; Roberto Dias Carneiro – Secretário. **Acionistas Presentes:** FABIO ITIKAWA, CHRISTIAN VAN HOEGAERDEN HERRMANN TELLES, MAX VAN HOEGAERDEN HERRMANN TELLES, HELOISA DE PAULA MACHADO SICUPIRA, CECILIA SICUPIRA GIUSTI, HELENA SICUPIRA RODAS, JORGE FELIPE LEMANN, ANNA VICTORIA LEMANN, PAULO ALBERTO LEMANN, KIM LEMANN, LARA LEMANN, MARC LEMANN, SUSANNE ERIKA MALLY LEMANN, CECILIA DE PAULA MACHADO SICUPIRA, COMPANHIA GLOBAL DE IMÓVEIS, CEDAR TRADE LLC, SAWDOG HOLDINGS LLC, HUDSON INVESTMENT HOLDINGS LLC, DENSON FINANCE LLC E LTS TRADING COMPANY LLC, CARLOS MAURO GALLI MONTENEGRO, ROLANDO MIFANO, DANIELA FERREIRA SUGANO, FERNANDA DA SILVA NAVEIRO, FELIPE DE FARIA GÓES, RUBENS EDUARDO CAMPOS CARDOSO, ACO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR. **Acionistas que votaram por meio dos boletins de voto a distância:** ALASKA PERMANENT FUND; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; BELFER IDVESTMENT PARTNERS, LP; CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST; DIMENSIONAL EMERGING MKTS VALUE FUND; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST; LIME PARTNERS LLC; NORGES BANK; OREGON PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM; THE BOARD OF A.C.E.R.S. LOS ANGELES, CALIFORNIA; UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 1º de julho de 2022.

MESA:


FÁBIO ITIKAWA
Presidente


ROBERTO DIAS CARNEIRO
Secretário

9230UC
02 00 00

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
02 AGO 2022


SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

[Handwritten Signature]
GISELA SIMIEMA DESCHIN
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
NOR. SE. 02/2002
393.004/22-3



JUCESP

OCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

OCESP

Eu Cleber Faria Fernandes, com inscrição ativa no CRC/SP sob o nº 233874/O-1 expedida em 16.03.2004, inscrita no CPF nº 192.212.358-74, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

Documentos apresentados:

1. Instrumento Particular de Procuração da Sociedade **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/ME nº 29.780.061/0001-09**, assinado eletrônico nº 1E11DAD0-6484-4E8B-B5B4-273372967600 contendo 2 (duas) folhas frente e verso.
2. Carteira Nacional de Habilitação "CNH" registro nº 01996569460 data de emissão 16/10/2019, **CLEBER FARIA FERNANDES**.

São Paulo, 26 de julho de 2022.



Cleber Faria Fernandes
1SP233874/O-1
Contabilista

DUCESP

ANEXO I
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

Artigo 1º - A SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. é uma sociedade por ações que se rege por este Estatuto Social e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo único – Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 (“Regulamento do Novo Mercado”).

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

Artigo 4º - A Companhia tem por objeto social: a) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive “shopping centers”; b) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; c) locação de bens imóveis; d) exploração de estacionamento rotativo; e) prestação de serviços de consultoria imobiliária e gestão de fundos de investimento imobiliário; f) exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e g) participação no capital de outras sociedades.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º O capital social é de R\$ 1.073.911.676,48 (um bilhão, setenta e três milhões, novecentos e onze mil seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 57.737.319 (cinquenta e sete milhões setecentos e trinta e sete mil trezentas e dezenove) ações ordinárias, todas sob a forma nominativa e sem valor nominal.

§ 1º - As ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o § 3º do art. 35 da Lei nº 6.404/76.

§ 2º - Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 3º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 40.000.000 (quarenta milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão, estabelecerá se o aumento se dará por subscrição pública ou particular e fixará o preço e as condições de

integralização.

Artigo 7º - Dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (i) mediante venda em Bolsa de Valores ou subscrição pública; e (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

Artigo 8º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre (i) a capitalização de reservas, com ou sem a emissão de ações; (ii) a emissão de bônus de subscrição; e (iii) a emissão de debêntures conversíveis em ações.

Artigo 9º - O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano aprovado em Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviços, assim como aos administradores e empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

§ 1º - A Assembleia Geral será convocada na forma da lei.

§ 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer administrador ou acionista da Companhia. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 11 - Além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado.

Parágrafo único - A deliberação a que se refere este Artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à Assembleia, não se computando os votos em branco ou as abstenções. Se instalada em primeira convocação, a Assembleia deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação. Para fins deste Parágrafo, ações em circulação tem o significado que lhe é atribuído pelo Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 12 - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem, no mínimo, o quorum necessário para as deliberações tomadas.

§ 1º - A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos, com referência a eventuais dissidências e protestos.

§ 2º - Salvo deliberações em contrário, as atas serão lavradas com omissão das assinaturas dos

acionistas.

Artigo 13 – Os Acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista ou administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos.

Parágrafo único – Os instrumentos de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia Geral, com reconhecimento da firma do outorgante, deverão ser preferencialmente apresentados, com até 48 horas de antecedência, na sede da Companhia.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 14 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Artigo 15 - Todos os administradores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse nos respectivos Livros de Atas dos órgãos para os quais forem eleitos, dentro dos 30 (trinta) dias subseqüentes à sua eleição, estando sua posse condicionada ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, observado ainda o disposto no Artigo 42 deste Estatuto.

Artigo 16 - A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, que será distribuída pelo Conselho de Administração, na forma do inciso “(iv)” do Artigo 20 deste Estatuto Social.

SEÇÃO I - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

§ 2º - O Presidente do Conselho de Administração será eleito na mesma Assembleia Geral que eleger os seus membros.

§ 3º - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

§ 4º - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de acionistas.

§ 5º - Os cargos de presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 18 - No mínimo 2^{os} (dois) ou 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração, o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo único - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Artigo 18, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 19 - Em caso de vacância de um ou mais dos cargos de conselheiro, não havendo suplente, o Conselho de Administração elegerá um ou mais conselheiros substitutos o(s) qual(is) permanecerá(ão) no cargo até o final do mandato do conselheiro sendo substituído. Para os fins deste Estatuto, considerar-se-á ocorrida a vacância em caso de morte, incapacidade permanente, renúncia, destituição ou ausência injustificada por mais de três reuniões consecutivas.

Parágrafo único - Em caso de ausência ou impedimento temporários, os membros do Conselho de Administração serão substituídos pelos suplentes, se houver, ou, na ausência destes, por outro conselheiro, munido de procuração com poderes específicos. Nesta última hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro ausente ou impedido, além de seu próprio voto, expressará o do conselheiro ausente.

Artigo 20 - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais de atuação da Companhia; (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições adicionais às estatutárias e legais; (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre quaisquer atos celebrados, ou em via de celebração, pela Companhia; (iv) destinar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais de cada um dos membros do Conselho e da Diretoria da Companhia; (v) outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, na forma do disposto no Artigo 9º deste Estatuto; (vi) indicar e destituir os auditores independentes da Companhia; (vii) deliberar sobre a emissão de ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado da Companhia, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no Artigo 7º deste Estatuto Social; (viii) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, a Assembleia Geral Extraordinária; (ix) autorizar a aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis; (x) pagar ou creditar juros sobre o capital próprio nos termos do § 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249/95, e legislação e regulamentação pertinentes, até o limite dos dividendos obrigatórios de que trata o Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, os quais serão imputados a esses mesmos dividendos; (xi) aprovar o orçamento anual operacional e o plano de negócios da Companhia, bem como quaisquer eventuais alterações dos mesmos (sendo certo que, enquanto não for aprovado

novo orçamento ou plano, o orçamento ou plano previamente aprovado prevalecerá); (xii) fixar critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios dos administradores e dos empregados de escalão superior da Companhia e das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente; (xiii) aprovar, previamente, a implementação ou alteração de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos empregados; (xiv) submeter à Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social; (xv) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria, bem como deliberar sobre o pagamento, pela Companhia, de dividendos intermediários ou intercalares, observado o disposto no CAPÍTULO VI deste Estatuto Social; (xvi) atribuir aos administradores da Companhia a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia e suas controladas, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais; (xvii) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera; (xviii) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral; (xix) deliberar sobre aquisição, a alienação a qualquer título, inclusive conferência ao capital de outra sociedade, transferência ou cessão a qualquer título ou, ainda, oneração de parte substancial do ativo permanente da Companhia, em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ressalvadas as competências da Assembleia Geral previstas em lei; (xx) aprovar contratos que representem responsabilidades ou renúncia de direitos para e pela Companhia, e que envolvam valores, individualmente ou de forma agregada no período de 12 meses, superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), (xxi) aprovar endividamentos, bem como a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam “bonds”, “commercial papers” ou outros de uso comum no mercado, que envolvam valores individuais, iguais ou superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deliberando, ainda, sobre suas condições de emissão, amortização e resgate; (xxii) aprovar a emissão de debêntures não conversíveis em ações, bem como de debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado; (xxiii) aprovar a concessão de avais, fianças ou outras garantias em relação a obrigações de terceiros, de qualquer acionista, de administrador ou empregado da Companhia ou ainda em sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente, em qualquer valor; (xxiv) aprovar a abertura e fechamento de filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior; (xxv) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e (xxvi) resolver os casos omissos neste Estatuto e exercer outras atribuições que a lei, o Regulamento do Novo Mercado ou este Estatuto não confirmam a outro órgão da Companhia.

Parágrafo único. Os valores mencionados neste Artigo serão corrigidos anualmente, ou na menor periodicidade possível, a partir de 29/09/2006, pelo índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

Artigo 21 - É necessária a prévia aprovação da maioria qualificada de dois terços dos membros do Conselho de Administração para deliberação sobre: (i) proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, de liquidação, dissolução e extinção da Companhia ou cessação do estado de liquidação da Companhia; (ii) proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, de resgate, amortização ou reembolso das ações; (iii) proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, de criação ou emissão, acima do limite do capital autorizado, de bônus de subscrição ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia; (iv) proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, de

incorporação da Companhia em outra, incorporação de outra sociedade pela Companhia, incorporação de ações envolvendo a Companhia, sua fusão ou cisão; e (v) proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, de participação da Companhia em "grupo de sociedades" nos termos do Artigo 265 da Lei nº 6.404/76 ou a sua saída do referido grupo.

Artigo 22 - O Conselho de Administração reunir-se-á, sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, através de carta, correio eletrônico ou outro meio de comunicação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 3 dias, dispensada tal convocação se presente a totalidade dos conselheiros. As deliberações da reunião devem ser lavradas, em forma de ata, em livro próprio.

Parágrafo único - O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será a maioria dos membros e as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos Conselheiros presentes, com exceção das deliberações contidas no Artigo 21 deste Estatuto Social, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o voto de qualidade no caso de empate.

SEÇÃO II - DA DIRETORIA

Artigo 23 - A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) deles designado como Diretor Presidente, 1 (um) designado como Diretor de Relações com Investidores e os demais, se houver, designados apenas como Diretores, todos residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º - Ocorrendo impedimento ou vacância de cargo de Diretor, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

§ 2º - Os Diretores tomarão posse mediante a assinatura de termo de posse, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42 deste estatuto.

Artigo 24 - A Diretoria, presidida pelo Diretor Presidente, reunir-se-á sempre que necessário, cabendo a convocação ao próprio Diretor Presidente, que também presidirá a reunião.

§ 1º - A reunião instalar-se-á com a presença de Diretores que representem a maioria dos membros da Diretoria.

§ 2º - Nas reuniões de Diretoria, assistirá ao Diretor Presidente o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

§ 3º - As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio e arquivadas na sede da Companhia.

Artigo 25 - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Parágrafo único - Compete especificamente ao Diretor Presidente: I - submeter à aprovação do

Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia, promovendo a sua execução nos termos aprovados; II - formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores; III - exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes a orientação mais adequada aos objetos sociais; IV - coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões; V - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 - Observadas as demais disposições deste Estatuto Social, a Companhia será representada pela assinatura (i) de 2 (dois) membros da Diretoria; ou (ii) de 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) de 2 (dois) Procuradores.

§ 1º - A constituição de procuradores para representar a Companhia, inclusive para os fins de que tratam este Artigo, será feita por 2 (dois) Diretores. O instrumento mencionará os poderes outorgados e o prazo de duração do mandato, que não excederá de um ano.

§ 2º - O mandato judicial poderá ser outorgado por prazo indeterminado.

§ 3º - A Companhia será representada isoladamente por qualquer um dos Diretores, sem as formalidades previstas neste Artigo, nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 27 - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em Lei, com mandato de 1 (um) ano.

§ 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, está condicionada à previa assinatura do termo de posse, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42 deste Estatuto.

§ 2º - O quorum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos Conselheiros presentes à reunião.

§ 3º - Caberá ao Conselho Fiscal eleger o seu presidente na primeira sessão realizada após sua instalação.

§ 4º - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do Conselheiro.

§ 5º - No caso de impedimento de qualquer um dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

§ 6º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os

eleger sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

Artigo 28 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros ser reeleitos.

Artigo 29 - O Conselho Fiscal terá as atribuições que o Estatuto e a lei lhe conferem.

Artigo 30 - Para a eleição do Conselho Fiscal aplicar-se-á o disposto no §4º do Artigo 161 da Lei nº 6.404/76 e demais disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 31 - O exercício social coincide com o ano civil.

Artigo 32 - Ao fim de cada exercício social, serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, previstas em Lei.

§ 1º - O Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanço semestral, ou em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados nesse balanço, respeitado o disposto no art. 204 da Lei n 6.404/76.

§ 2º - A qualquer tempo, o Conselho de Administração também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§ 3º - Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio serão sempre considerados como antecipação dos dividendos obrigatórios.

Artigo 33 - Com base no lucro líquido apurado na Demonstração de Resultados do exercício social serão elaboradas as propostas da destinação a lhes serem dadas, aplicando-se compulsoriamente: I - 5% (cinco por cento) na constituição da reserva legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social; e II - 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos como dividendos obrigatórios a todos os acionistas.

§ 1º - Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral.

§ 2º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

§ 3º - Poderá ser atribuído à reserva para investimentos, que não excederá a 100% (cem por cento) do capital social subscrito, importância não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de suas controladas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos.

§ 4º - O Conselho de Administração poderá, caso considere o montante da reserva estatutária

definida no parágrafo anterior, suficiente para o atendimento de suas finalidades: (i) propor à Assembleia Geral que seja destinado à formação da aludida reserva estatutária, em determinado exercício social, percentual do lucro líquido inferior ao estabelecido no acima; e/ou (ii) propor que parte dos valores integrantes da aludida reserva estatutária sejam revertidos para a distribuição aos acionistas da Companhia.

Artigo 34 - O saldo do lucro líquido, após as determinações já mencionadas, será apropriado a critério da Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE, DA PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 35 - A alienação direta ou indireta de Controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição suspensiva ou resolutiva, de que o Adquirente se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante.

Artigo 36 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo acionista controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor justo na forma estabelecida no §4º do Art. 4º da Lei das Sociedades por Ações, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 37 - Na hipótese de reorganização societária que envolva transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a referida reorganização. Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das ações em circulação da Companhia presentes na Assembleia Geral deve dar anuência a esta estrutura.

Artigo 38 - A saída voluntária do Novo Mercado poderá ocorrer (i) independentemente da realização de oferta pública de aquisição de ações, na hipótese de dispensa aprovada pela assembleia geral da Companhia, na forma do art. 9, (xi) desse Estatuto Social, ou (ii) inexistindo tal dispensa, se precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, portanto, o pedido de nova avaliação da Companhia, na forma estabelecida no Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76; e (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do segmento sem efetuar a venda das ações.

§ 1º - Para os fins deste art. 38, consideram-se ações em circulação apenas as ações cujos titulares concordem expressamente com a saída do Novo Mercado ou se habilitem para o leilão da oferta pública de aquisição de ações, na forma da regulamentação editada pela CVM aplicável às ofertas públicas de aquisição de companhia aberta para cancelamento de registro.

§ 2º - Caso atingido o quórum mencionado no parágrafo acima: (i) os aceitantes da oferta pública

8

de aquisição de ações não poderão ser submetidos a raterio na alienação de sua participação, observados os procedimentos de dispensa dos limites previstos na regulamentação editada pela CVM aplicável as ofertas públicas de aquisição de ações, e (ii) o ofertante ficará obrigado a adquirir ações em circulação remanescentes pelo prazo de 1 (um) mês, contado da data da realização do leilão, pelo preço final da oferta pública de aquisição de ações, atualizado até a data do efetivo pagamento, nos termos do edital e da regulamentação em vigor, que deverá ocorrer, em no máximo, 15 (quinze) dias contados da data do exercício da faculdade pelo acionista.

Artigo 39 - Qualquer Comprador que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, excluídas para os fins deste cômputo as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste Capítulo.

§ 1º - O preço a ser ofertado pelas ações de emissão da Companhia objeto da OPA ("Preço da OPA") deverá ser o preço justo, entendido como sendo ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações no mercado de valores mobiliários ou com base em outro critério aceito pela CVM, assegurada a revisão do valor da oferta na forma do § 3º - deste Artigo.

§ 2º - A OPA deverá observar obrigatoriamente os seguintes princípios e procedimentos, além de, no que couber, outros expressamente previstos no Artigo 4º da Resolução CVM nº 85/22: (i) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) ser efetivada em leilão a ser realizada na B3; (iii) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da OPA; (iv) ser imutável e irrevogável após a publicação no edital de oferta, nos termos da Resolução CVM nº 85/22, ressalvado o disposto no § 4º - abaixo; (v) ser lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto neste Artigo e paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia; e, (vi) ser instruída com laudo de avaliação da Companhia, preparado por instituição de reputação internacional, independência e experiência comprovada na avaliação econômico-financeira de companhias abertas, elaborado de acordo com os critérios elencados no Artigo 9º da Resolução CVM nº 85/22.

§ 3º - Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% das ações de emissão da Companhia poderão requerer aos administradores da companhia que convoquem assembleia dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA, cujo laudo deverá ser preparado nos mesmos moldes do laudo de avaliação referido no item (vi) do § 2º - deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76 e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM, nos regulamentos da B3 e nos termos deste Capítulo.

§ 4º - Caso a assembleia especial referida no § 3º - acima delibere pela realização de nova avaliação e o laudo de avaliação venha a apurar valor superior ao valor inicial da OPA, poderá o Comprador

dela desistir, obrigando-se neste caso, a observar, não que cõber, o procedimento previsto nos artigos 27 e 28 da Resolução CVM n.º 25/22, e alienar o excesso de participação no prazo de três meses contados da data da mesma assembleia especial.

§ 5º - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo venha a determinar a adoção de um critério específico de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia em oferta pública sujeita ao Artigo 4º-A da Lei n.º 6.404/76, que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§ 6º - A realização da OPA mencionada no caput deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, de a própria Companhia, formular uma oferta pública concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 7º - O Comprador estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

§ 8º - Na hipótese de o Comprador não cumprir as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Comprador não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Comprador, conforme disposto no Artigo 120 da Lei n.º 6.404/76.

§ 9º - Qualquer Comprador que adquira ou se torne titular de outros direitos de sócio, inclusive por força de usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, estará obrigado igualmente a, no prazo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos de sócio sobre ações em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma oferta pública, nos termos descritos neste Artigo.

§ 10 - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76, e deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Comprador das obrigações constantes deste Artigo.

§ 11 - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 25% do total das ações de sua emissão, em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento; (ii) da incorporação de outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação da Companhia realizada por instituição especializada que atenda aos requisitos do item (vi) do § 2º deste Artigo.

§ 12 - Para fins do cálculo do percentual de 25% do total de ações de emissão da Companhia

descrito no caput deste Artigo, não serão computadas os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

§ 13 - O disposto neste Artigo não se aplica aos atuais acionistas que já sejam titulares de 25% ou mais do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores, inclusive e em especial aos acionistas controladores da Companhia, bem como aos sócios de referidos acionistas controladores em 29/09/2006, que vierem a sucedê-los na participação direta na Companhia por força de reorganizações societárias, aplicandose exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, referente à primeira distribuição pública de ações de emissão da Companhia, em análise na Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 40 - Para fins deste Estatuto Social, os seguintes termos com iniciais maiúsculas terão os seguintes significados: “Ações em Circulação” todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas aquelas (i) em tesouraria da Companhia, (ii) de titularidade dos administradores da Companhia, e (iii) de titularidade, direta ou indiretamente, do Acionista Controlador e/ou pessoas a ele vinculadas. “Adquirente”: significa aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere as Ações de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia. “Acionista Controlador”: significa o acionista ou o grupo de acionistas que exerça o Poder de Controle da Companhia. “Comprador”: qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas. “Poder de Controle” (bem como os seus termos correlatos “Controladora”, “Controlada”, “sob Controle Comum” ou “Controle”): o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de acionistas que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembleias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegure a maioria absoluta do capital votante. “Grupo de Acionistas”: o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, trusts, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

CAPÍTULO VIII - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 41 - A Companhia poderá ser dissolvida, liquidada e extinta nos casos previstos em Lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - O modo de liquidação será determinado em Assembleia Geral que elegerá também o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

§ 2º - O Conselho de Administração nomeará o liquidante, fixará os seus honorários e estabelecerá as diretrizes para o seu funcionamento.

CAPÍTULO IX - DA ARBITRAGEM

Artigo 42 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo único - A posse dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória prevista neste Artigo.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 43 - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 44 - Os casos omissos serão regulados pela legislação em vigor, observado o Regulamento do Novo Mercado.

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (sala A), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 29.780.061/0001-09, neste ato representada conforme seu Estatuto Social, nomeia e constitui seus bastantes procuradores **RENATO DIAS PINHEIRO**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob n.º 19.553, OAB-SP sob n.º 105.311-A e no CPF sob n.º 045.818.147-15; **ELIZABETH MARIA WERNECK DA CUNHA BASTOS**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 27.426, OAB/SP sob o nº 106.964-A, e no CPF/MF sob o nº 372.263.637-04 e **CLEBER FARIA FERNANDES**, brasileiro, casado, contabilista, inscrito no CRC/SP sob nº 1SP233874/O-1, portador da cédula de identidade RG nº 23.360.684-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 192.212.358-74, todos integrantes do escritório PINHEIRO E ASSOCIADOS - ADVOGADOS, registrado na OAB/SP sob n.º 1725, em 23/01/91, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Pamplona n.º 818 - 7º Andar, inscrito no CNPJ sob n.º 35.814.342/0001-20, aos quais confere os poderes da cláusula *extrajudicia*, para representarem a outorgante, isoladamente, perante Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais e Autarquias, em especial: Receita Federal do Brasil, Previdência Social, Caixa Econômica Federal; Secretarias de Fazenda Estaduais; Prefeituras Municipais; Juntas Comerciais, Conselhos Regionais ou Órgãos de Classe; Banco Central do Brasil; Comissão de Valores Mobiliários - CVM; Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, de Títulos e Documentos, de Notas, de Protesto de Letras e Títulos de Registro de Imóveis e em outros onde se façam necessárias legalizações da outorgante, podendo adotar quaisquer providências necessárias para promover inscrições, atualizações e baixas cadastrais da outorgante, inclusive assinar o Documento Básico de Entrada no CNPJ - DBE, requisição de desbloqueio e recebimento de Senha Web, apresentar pedidos e retirar certidões dar início e assistir a processos, apresentar defesas, petições e recursos, firmar declarações, juntar e retirar documentos, inclusive, mas não se limitando a relatórios de situação fiscal e cadastral e tudo o mais fazer, requerer e assinar. O presente mandato é válido por 01 (um) ano contado de 07 de março de 2022. **O presente instrumento não autoriza os Outorgados a praticarem qualquer ato lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira, para os fins da Lei 12.846/2013, em especial os definidos no artigo 5º da referida lei.**

São Paulo, 07 de março de 2022.

DocuSigned by:
Fabio Itikawa
7F5BD4D29F644A3...

DocuSigned by:
Carlos Montenegro
2C083A98E90F410...

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.





Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1E11DAD064844E88B5B4273372967600

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Pinheiro Associados_SCSA_2022.03.07.pdf, Pinheiro e Associados_CLDSPE_2022.03.07_para...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 2

Assinatura guiada: Atívado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Atívado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Ana Marcelli

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, no 153 - 12o andar

SP, 04543-904

ana.marcelli@scsa.com.br

Endereço IP: 179.191.85.242

Rastreamento de registros

Status: Original

20/07/2022 09:24:35

Portador: Ana Marcelli

ana.marcelli@scsa.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Ana Marcelli

ana.marcelli@scsa.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.85.242

Registro de hora e data

Enviado: 20/07/2022 09:28:10

Visualizado: 20/07/2022 09:28:24

Assinado: 20/07/2022 09:28:31

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Fabio Itikawa

fabio.itikawa@scsa.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.85.242

Enviado: 20/07/2022 09:28:33

Visualizado: 20/07/2022 09:56:55

Assinado: 20/07/2022 09:57:00

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/06/2020 05:41:09

ID: dd94a8d7-164e-44a5-a5dd-ce70fb4d2166

Carlos Montenegro

carlos.montenegro@scsa.com.br

32 586 928 - 5

Superintendente de Operações

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.85.242

Enviado: 20/07/2022 09:57:02

Visualizado: 20/07/2022 12:22:58

Assinado: 20/07/2022 12:23:06

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 20/07/2022 12:22:58

ID: 3b10ec66-6999-4746-84d1-8a2b24361b84

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

4230UC

02 00 50

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

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

20/07/2022 09:28:10

Entrega certificada

Segurança verificada

20/07/2022 12:22:58

Assinatura concluída

Segurança verificada

20/07/2022 12:23:06

Concluído

Segurança verificada

20/07/2022 12:23:06

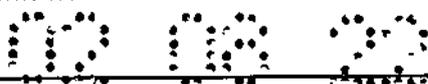
Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ORDEM DE CERTIDÃO



ARQUIVAMENTO DE ATA

Nº DO PROTOCOLO 031276933-4	NIRE 3530017100-4	NOME EMPRESARIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
--------------------------------	----------------------	---

DATA DA ATA 01/07/2022	TIPO DA ATA Ata de Assembléia Geral Extraordinária
---------------------------	---

RESUMO DA ATA

5. DELIBERAÇÕES. Dispensada a leitura dos documentos exigidos pela Resolução CVM no 81/22, os quais ficaram à disposição para consulta dos acionistas, foram tomadas as seguintes deliberações: 5.1. Autorizar, nos termos dos votos de acionistas titulares de 44.598.577 ações, sem abstenções e sem votos contrários, a lavratura da presente ata na forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, de acordo com o previsto no artigo 130, I O e 20 da Lei 6.404/76. 5.2. Aprovar, por unanimidade, nos termos dos votos de acionistas titulares de 45.879.082 ações, sem votos contrários e sem abstenções, a alteração do art. 40, conforme descrito na Proposta da Administração, bem como outros ajustes formais de redação, de adequação à regulamentação vigente e de referência cruzada no Estatuto Social da Companhia. 5.3. Aprovar, por unanimidade, nos termos dos votos de acionistas titulares de 45.879.082 ações, sem votos contrários e sem abstenções, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do Anexo I à presente Ata. 5.4. Aprovar, por maioria, nos termos dos votos de acionistas titulares de 44.643.577 ações, havendo votos contrários de acionistas titulares de 1.232.505 ações e sem abstenções, a ratificação das Assembleias Gerais Extraordinária e Ordinária da Companhia, realizadas, cumulativamente, em 29 de abril de 2022, ficando ratificadas também as abstenções dos administradores da Companhia manifestadas nas referidas Assembleias com relação à deliberação que aprovou o relatório anual e as contas da administração da Companhia, bem como as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. **6. DOCUMENTOS E MANIFESTAÇÕES.** As cédulas, documentos, propostas, declarações de voto e dissidências apresentados no decorrer desta Assembleia, foram numerados seguidamente, autenticados pela mesa e arquivados na sede da Companhia.



PROTOCOLO: 0.948.475/22-5

Relatório da Análise Prévia

- SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Alcir Antônio Gomes RG 9.058.307-3

Data: 29/07/2022

Ciência Vogais

Arlete C. de P. Campos
 RG. 2.189.935-8



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



JUCESP PROTOCOLO
0.865.042/22-6



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
031204263-9



DADOS CADASTRAIS

ATO Arquivamento de Ata;				NOME EMPRESARIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.		PORTE Normal	
LOGRADOURO Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha		NÚMERO 153	COMPLEMENTO 12º AND SL A		CEP 04543-904		Nº 12
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL		★	
NUMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 29.780.061/0001-09	NIRE - SEDE 3530017100-4					★
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: CLEBER FARIA FERNANDES (Procurador)				VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 485,94		SEQ. DOC. 1/1	
ASSINATURA:				DATA: 12/07/2022		DARF: R\$,00	

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

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

CARIMBO PROTOCOLO SEDE Nº GUICHÊ 17 ★ 12 JUL 2022 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE EXIGÊNCIA 18 JUL 2022 Arlete C. de P. Campos RG 2.185.935-8
--	-----------------------------	---

ANEXOS:	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
<input type="checkbox"/> DBE <input checked="" type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESEJADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUC
SE
GU
Nº
12
★
PRO

7

SEM VALOR DE CERTIDÃO



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUICESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.865.042/22-6

Relatório da Análise Prévia

- SUGESTÃO DE DEFERIMENTO por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUICESP.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Outras exigências a especificar (DBE):

Anexar DBE

Proposta de Exigência

Exigência
3- Dados informados no cadastro VRE, divergem dos documentos apresentados; (art. 37, III da Lei 8937/94 e do Item 1.1, Capítulo I da IN/DREI nº 81/2020).
7- Anexar cópia autenticada do documento de identificação do diretor e/ou conselheiro; no caso de estrangeiro, anexar a comprovação de residência no país por no mínimo 2 (dois) anos nos casos de administrador e conselheiro fiscal (art.146 da Lei 6.404/76; art. 34, V, Decreto 1.800/96; IN DREI nº 81, art. 11 e art. 2º da Lei 12.037/09).

Propostas de exigências/indeferimento a especificar ou fundamentar

3 - Vir com o ato de Inclusão/Alteração de Integrantes

Análise Prévia

Aleir Antônio Gomes RG 9.058.307-3
Data: 14/07/2022

Ciência Vogais

Anete C. de Campos
RG. 2.189.935-8

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 29.780.061/0001-09 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300171004, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia");

E, de outro lado,

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte";

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.* ("Escritura" ou "Instrumento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins desta Escritura, as palavras abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas e não definidas de outra forma neste instrumento, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

<u>"Agente Fiduciário dos CRI"</u> :	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
--------------------------------------	--

"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Atualização Monetária":	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, de acordo com o item 6.5 desta Escritura, nas datas previstas no Anexo I.
"B3":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	01 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, sob a forma escritural, emitida pela Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Código Civil":	A lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente nº 61574-6, agência nº 0350, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.
"Conta de Livre Movimentação":	A conta corrente nº 07257-9, agência nº 1248, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora.
"Contrato de Custodiante e Registrador":	O <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário"</i> , celebrado entre a Debenturista e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi formalizada a contratação da Instituição Custodiante para a prestação dos serviços de agente registrador e custodiante da CCI segundo as disposições da Lei 10.931.
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis"</i>

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

	<i>Imobiliários, da 50ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e os Coordenadores, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.
<u>"Controle"</u> :	Possui a definição que lhe é atribuída nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Controlada"</u> :	Qualquer sociedade controlada pela Emissora, observada a definição de Controle.
<u>"Controladas Relevantes"</u> :	Sociedades controladas pela Emissora que representem, de forma individual ou agregada, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, calculados conforme as demonstrações financeiras mais recentes da Emissora na data de ocorrência de aplicação de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e obrigações previstas na presente Escritura.
<u>"Coordenador Líder"</u> ou <u>"XP"</u> :	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta Pública.
<u>"Coordenadores"</u> :	O Coordenador Líder e o Itaú BBA, quando mencionados em conjunto.
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures, conforme previstos nesta Escritura, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos,

	honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura.
"CRI":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª emissão, em série única, da Debenturista, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Integralização das Debêntures":	Corresponde à data em que ocorrer a integralização das Debêntures, a qual, nos termos desta Escritura, será a mesma Data de Integralização dos CRI.
"Data de Integralização dos CRI":	Corresponde à data em que ocorrer a integralização dos CRI, nos termos desta Escritura.
"Data de Emissão das Debêntures":	Será o dia 15 de agosto de 2022.
"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures":	As datas de pagamento da Remuneração das Debêntures, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo I à presente Escritura.
"Data de Vencimento das Debêntures":	Será o dia 13 de setembro de 2029.
"Debêntures":	As 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 5ª emissão de debêntures da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), emitidas nos termos da presente Escritura.
"Dia Útil":	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
"Documentos da Operação":	Quando em conjunto, (i) a presente Escritura; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Custodiante e Registrador; (vi) o boletim de

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

	subscrição das Debêntures; (vii) os demais documentos relativos à Oferta Pública; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados.
" <u>Emissão de Debêntures</u> ":	Significa a presente 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora, nos termos desta Escritura e da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Emissão dos CRI</u> ":	Significa a 50ª Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
" <u>Emissora</u> ":	A SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA. , qualificada no preâmbulo deste Escritura, na qualidade de emissora das Debêntures.
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	Tem o significado previsto na Cláusula 6.11.1 da presente Escritura.
" <u>Escritura</u> ":	O presente <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.</i>
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado entre a Debenturista e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Debenturista emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	Tem o significado descrito na Cláusula 10.3 da presente Escritura.
" <u>Grupo Econômico</u> ":	O grupo de empresas formado pela Emissora, sociedades controladoras da Emissora, direta ou indireta, brasileira ou estrangeira, bem como sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, observado o significado atribuído ao termo Controle.
" <u>Impacto Adverso Relevante</u> ":	Qualquer evento ou situação que cause ou possa causar (a) qualquer efeito adverso na situação financeira, reputacional, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

	e/ou de suas Controladas, consideradas em conjunto; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura; e/ou (c) a suspensão (definitiva ou temporária) das atividades da Emissora, incluindo, mas não se limitando, em decorrência da não obtenção, não renovação ou cassação de licenças ambientais.
" <u>IPCA</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052 – 13º andar, Sala 132 parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	A aplicação em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo certo que tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito dos CRI.
" <u>Instrução CVM 400</u> ":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Itaú BBA</u> ":	O Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 17.298.092/0001-30.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

" <u>Lei 10.931</u> ":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 13.105</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430/22</u> ":	A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Livro de Registro</u> ":	O Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora.
" <u>Livro de Transferência</u> ":	O Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas.
" <u>Notificação do Resgate Antecipado Facultativo</u> ":	A notificação a ser enviada pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente à realização do Resgate Antecipado Facultativo.
" <u>Oferta Pública</u> ":	A oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60, e da Lei 14.430/22.
" <u>Operação de Securitização</u> ":	A operação de emissão e Oferta Pública dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Debenturista, administrado pela Debenturista ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Debenturista e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas do Patrimônio Separado.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

<p><u>"Preço de Integralização":</u></p>	<p>O valor que a Debenturista pagará à Emissora a título de integralização das Debêntures subscritas, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação, equivalente: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, ao Valor Nominal Unitário e, (ii) nas demais datas, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata die</i>, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização das Debêntures, pela quantidade de Debêntures emitidas, observado que as Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures integralizadas na mesma Data de Integralização das Debêntures.</p>
<p><u>"Procedimento de <i>Bookbuilding</i>":</u></p>	<p>Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a verificação: (i) da demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures a serem emitidas.</p>
<p><u>"Regime Fiduciário":</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.</p>
<p><u>"Remuneração":</u></p>	<p>Os juros remuneratórios das Debêntures, nos termos do item 6.5.3 desta Escritura.</p>
<p><u>"Resgate Antecipado Facultativo":</u></p>	<p>O resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula Oitava.</p>
<p><u>"Resolução CVM 60":</u></p>	<p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.</p>

"Reunião do Conselho de Administração":	A reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 08 de agosto de 2022, na qual foram aprovados os termos e condições da Emissão das Debêntures a celebração dos Documentos da Operação.
"Securizadora":	A Debenturista, conforme acima qualificada, na qualidade de companhia securitizadora dos CRI.
"Termo de Securitização":	O "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
"Titulares dos CRI":	Os investidores que sejam titulares dos CRI.
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5.1 da presente Escritura.

CLÁUSULA SEGUNDA. AUTORIZAÇÕES

2.1. A Emissão de Debêntures e a celebração desta Escritura foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA TERCEIRA. REQUISITOS

3.1. A presente Emissão de Debêntures, para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação dos Atos Societários

3.1.1.1. A ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora será devidamente arquivada perante a JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.1.2. A Emissora deverá (a) protocolar o pedido de registro na JUCESP, da ata da Reunião do Conselho de Administração, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua

9

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Binoletto, Karine Simone Binoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

realização, podendo o protocolo ser comprovado por meio de documento emitido pela JUCESP e/ou pelos Correios, conforme procedimento vigente na data do protocolo, ou por outro documento evidenciando o protocolo da ata da Reunião do Conselho de Administração; e (b) encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica, no formato .pdf, da ata da Reunião do Conselho de Administração, contendo a chancela digital da JUCESP, devidamente registrada, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro ou da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.1.1.3. A publicação da ata da Reunião do Conselho de Administração, prevista nos itens acima, deverá ser realizada pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após o devido arquivamento na JUCESP.

3.1.2. Inscrição desta Escritura e seus aditamentos na JUCESP

3.1.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso II, e §3º da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do respectivo documento.

3.1.2.2. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 01 (uma) via eletrônica, no formato .pdf, da Escritura e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital da JUCESP, devidamente registrados, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro na JUCESP ou da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.1.3. Não Registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA)

3.1.3.1. A presente Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

3.1.4. Registro para Colocação e Negociação

3.1.4.1. 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.

10

3.1.4.2. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para distribuição no mercado primário, para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários ou qualquer forma de custódia eletrônica ou liquidação, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.1.4.3. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação ou transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem 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, conforme informado na Cláusula 6.16, abaixo.

3.1.5. Agente Fiduciário das Debêntures

3.1.5.1. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos debenturistas.

3.1.6. Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”

3.1.6.1. Foram devidamente arquivados e registrados na JUCESP um “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”, no qual constarão as condições essenciais da Emissão de Debêntures, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”), e um “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares (“Livro de Transferência”).

3.1.6.2. A Emissora deverá, previamente à Data de Integralização das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. De acordo com o seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social as seguintes atividades (a) a administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive “shopping centers”; (b) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; (c) a locação de bens imóveis; (d) a exploração de estacionamento rotativo; (e) prestação de serviços de consultoria

11

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

imobiliária e gestão de fundos de investimento imobiliário; (f) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (g) a participação no capital de outras sociedades.

CLÁUSULA QUINTA. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão de Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Emissora ou por uma de suas Controladas nos imóveis descritos no Anexo IV à presente Escritura ("Empreendimentos Lastro") para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do anúncio de encerramento da Oferta Pública ("Reembolso"), no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante no Anexo IV da presente Escritura ("Destinação Futura" e, quando em conjunto com o Reembolso, "Destinação de Recursos").

5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão de Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Lastro, conforme porcentagem prevista no Anexo IV desta Escritura, até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita no Anexo IV, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Lastro), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

5.3. A Companhia poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo IV desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização).

5.4. A comprovação da Destinação Futura, deverá ser realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Debenturista, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses julho e janeiro, sendo a primeira comprovação em 15 de janeiro de 2023, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais do valor líquido captado com a Emissão de Debêntures destinados aos respectivos Empreendimentos Lastro, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extrato comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no

12

formato "PDF" de autenticação das notas fiscais), incluindo o envio de planilha em excel, com os dados da respectiva nota fiscal (nome do fornecedor e descrição da compra) e comprovante de pagamento (data de pagamento e valor), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação Futura ("Documentos Comprobatórios Destinação Futura"), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Debêntures.

5.5. O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, o Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios Destinação Futura, sendo que o Agente Fiduciário, mediante o recebimento de tais documentos e informações, será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o cumprimento da Destinação dos Recursos assumida pela Emissora, devendo envidar seus melhores esforços para obter a documentação adicional eventualmente necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos nos termos aqui descritos. O Agente Fiduciário deve, ainda, buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

5.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à Destinação dos Recursos, a Emissora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação à comprovação e à verificação da comprovação, conforme aplicável, de que trata esta Cláusula Quinta.

5.7. Nos termos do item 5.2. acima, a data limite para utilização dos recursos captados por meio desta Escritura é a data de vencimento dos CRI. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado total das Debêntures, as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI de que trata esta Cláusula Quinta permanecerão vigentes até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, que deverá ocorrer impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização.

5.8. O cronograma constante do Anexo IV para a Destinação Futura é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.8.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da

Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos

5.8.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Emissora para fins de Reembolso, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo IV desta Escritura e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgou necessário para evidenciar o efetivo direcionamento dos recursos ("Documentos Comprobatórios Reembolso" e, quando denominado em conjunto com Documentos Comprobatórios Destinação Futura, "Documentos Comprobatórios").

5.9. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme a presente Cláusula Quinta. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da Emissão de Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; (ii) de eventuais tributos que recaiam sobre as Debêntures e/ou sobre o CRI; e (iii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

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

5.11. A Emissora declara que as despesas objeto do Reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Emissora ou qualquer outra empresa do mesmo Grupo Econômico, bem como que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

5.12. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

CLÁUSULA SEXTA. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão de Debêntures

6.1.1. A presente Escritura constitui a 5ª emissão privada de Debêntures da Emissora.

6.2. Valor Total da Emissão

6.2.1. O valor total da Emissão é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures.

6.3. Número de Séries

6.3.1. A Emissão será realizada em série única.

6.4. Características Básicas

6.4.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 15 de agosto de 2022.

6.4.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

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

6.4.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.586 (dois mil, quinhentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data Emissão, vencendo em 13 de setembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures").

6.4.5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.4.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures equivalentes ao montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão.

6.5. Atualização e Remuneração

15

6.5.1. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, nas datas de atualização previstas no Anexo I, calculado da seguinte forma ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

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

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

Vne = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures; e

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário das Debêntures (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de atualização monetária, serão acrescidos 2 (dois) dias úteis ao "dup"; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de atualização monetária, serão acrescidos 2 (dois) dias úteis ao "dut".

Observações: "Data de Aniversário das Debêntures" significa todo o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente ao dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente ("Data de Aniversário das Debêntures").

6.5.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

6.5.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Debenturista quanto pela Emissora.

6.5.2.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar assembleia de titulares dos CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.5.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Atualização Monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da Atualização Monetária.

6.5.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso, por qualquer motivo, a assembleia de Titulares de CRI mencionada na cláusula acima não seja instalada ou não haja deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso. O IPCA a ser utilizado para cálculo da Atualização Monetária nesta situação será o último IPCA disponível.

6.5.3. A partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo, das Debêntures (“Remuneração”).

6.5.3.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures.

6.5.3.2. A Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 13 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I à presente Escritura.

6.5.3.3. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures.

6.5.4. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1),\ onde:$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 6.5.1 desta Escritura;

$Fator\ de\ Juros$ = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}} \right\}$$

i = taxa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

Dp = número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures e data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior e a data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “ dp ” um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de capitalização, serão acrescidos 2 (dois) dias úteis ao “ Dp ”.

Observações: “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures” corresponde às datas indicadas na tabela constante do Anexo I à presente Escritura.

6.5.4.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização da respectiva série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures.

6.5.4.2. A Remuneração será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou da Debenturista.

6.6. Procedimento de *Bookbuilding*

6.6.1. Será realizado o Procedimento de *Bookbuilding* para fins de definição da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da Remuneração das Debêntures, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento a esta Escritura, mas de qualquer forma anteriormente à primeira Data de Integralização das Debêntures, sem a necessidade de nova deliberação societária da Emissora, aprovação da Debenturista ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI.

6.7. Pagamento da Remuneração

6.7.1. A partir da Data de Integralização dos CRI, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme tabela constante no Anexo I à esta Escritura.

6.8. Amortização

6.8.1. Ressalvadas as hipóteses previstas nesta Escritura, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em 03 (três) parcelas, conforme cronograma estabelecido no Anexo I desta Escritura.

6.8.2. O cálculo da amortização de principal das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Am_i = Vna \times Tai$$

Am_i = Valor Nominal Unitário Atualizado da i -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 6.5.1 desta Escritura.

Tai = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo I desta Escritura.

6.9. Local de Pagamento

6.9.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão de Debêntures serão depositados na Conta do Patrimônio Separado até as 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures.

6.9.1.1. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, os valores recebidos pela Debenturista em razão desta Emissão de Debêntures serão destinados ao pagamento dos CRI, observado o intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos pela Debenturista e o pagamento dos CRI.

6.9.2. Todos os tributos atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora

20

deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.9.2.1. Não serão de responsabilidade da Emissora eventuais Tributos cujo recolhimento, pagamento e/ou retenção venham a ser exigidos exclusivamente da Securitizadora e que não tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura, as Debêntures ou os CRI.

6.9.3. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Observado o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, a Emissora será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI que venha a implicar em incidência de tributos sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRI ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI ("Evento de Tributação"), de modo que a Securitizadora e os Titulares dos CRI recebam os rendimentos dos CRI como se tal alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI não tivesse ocorrido.

6.10. Prorrogação dos Prazos

6.10.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.11. Encargos Moratórios

6.11.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").

6.12. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

6.12.1. Sem prejuízo do disposto no item 6.11 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos

21

moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.13. Forma de Subscrição e Integralização

6.13.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição das Debêntures, nos termos do Anexo III desta Escritura, bem como a inscrição de seu nome no Livro de Registro. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Integralização dos CRI, após o integral cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("Data de Integralização das Debêntures"), pelo Preço de Integralização, observadas as deduções previstas no item 7.5 desta Escritura.

6.13.2. A integralização das Debêntures será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação.

6.13.3. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado, pela Debenturista, na data da integralização dos CRI, na proporção e conforme venham a ser integralizados os CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures nos Dias Úteis subsequentes sem acréscimo de Atualização Monetária e Remuneração.

6.13.4. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição das Debêntures sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures integralizadas na mesma data.

6.14. Repactuação

6.14.1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

6.15. Publicidade

6.15.1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Emissora nos termos da Cláusula Quatorze, bem como publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

6.16. Comprovação de Titularidade das Debêntures

6.16.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro da Emissora. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro em prazo não superior a 05 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita no presente item quanto à inscrição da Debenturista, a Emissora deverá, previamente à integralização dos CRI, apresentar à Debenturista, cópia do Livro de Registro da Emissora que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures, com cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.16.2. Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, da CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI, tal transferência poderá ocorrer de forma integral, apenas na hipótese de transferência da administração ou liquidação do referido Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto nesta Escritura.

6.17. Liquidez e Estabilização

6.17.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

7.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da Operação de Securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na Emissão dos CRI, mediante assinatura no respectivo boletim de subscrição das Debêntures, nos termos do Anexo III desta Escritura.

7.2. Após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista (i) será a única titular dos Créditos Imobiliários, e (ii) emitirá uma CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, sendo que as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, serão utilizados como lastro dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, e os CRI serão objeto da Oferta Pública.

7.3. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização a que se refere o item 7.2 acima

7.4. Em vista da vinculação a que se refere o item 7.2 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Debenturista, em razão do Regime Fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, todos e

quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.

7.5. A Emissora desde já autoriza a Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, a reter do Preço de Integralização o montante necessário para o pagamento das despesas *flat* da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo II desta Escritura, e o montante correspondente a R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), para a constituição inicial do Fundo de Despesas, nos termos do item 10.3 desta Escritura.

7.6. A Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização, instituirá o Regime Fiduciário sobre as Debêntures, a Conta do Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários, conforme representados pela CCI e vinculados aos CRI, de forma que as Debêntures, a Conta do Patrimônio Separado e os referidos Créditos Imobiliários não estejam sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Securitizadora que não sejam as relacionadas a esta Operação de Securitização. Neste sentido, as Debêntures, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Debenturista ou com outros patrimônios separados de titularidade da Debenturista, em nenhuma hipótese;
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Debenturista até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos do Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Debenturista por qualquer obrigação;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Debenturista, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

7.7. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades:

- (a) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nesta Escritura, apurando e informando à Emissora os valores por ela devidos, nos termos desta Escritura; e

24

(b) dar quitação com relação ao recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Emissora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.8. Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido, em especial, aos Titulares dos CRI. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Debenturista.

7.9. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por morosidade (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes de tal morosidade.

CLÁUSULA OITAVA. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

8.1. Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora poderá, após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, ou, na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, a qualquer momento, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo").

8.1.1. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e posteriormente, repassado aos Titulares dos CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede

25

mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

“C” = conforme definido na Cláusula 6.5.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures, conforme o caso.

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Para os fins da presente Escritura, a “*duration*” será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{FVPk} \times n_k}{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k}{FVPk}} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

"Duration" = é o prazo médio ponderado em anos;

"k" = o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures;

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

"C" = conforme definido na Cláusula 6.5.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

"i" = a taxa de juros fixa das Debêntures; e

"nk" = o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

8.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação do Resgate Antecipado Facultativo"). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo; (b) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Facultativo e seu valor estimado por Debênture; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

8.1.3. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

8.1.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

8.2. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

8.2.1. O valor a ser pago à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Facultativa e, posteriormente, repassado aos Titulares dos CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de

27

Securitização, será, em relação ao percentual do valor total da emissão de Debêntures que venha a ser objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (a.ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures na data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme 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 Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula prevista no item 8.1.1, acima, no que for aplicável com relação ao percentual do valor total da emissão das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa.

8.2.2. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ("Notificação de Amortização Extraordinária Facultativa"). A Notificação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a menção à forma de cálculo da Amortização Extraordinária Facultativa; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

8.3. Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: Caso a Emissora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Emissora por companhia que não seja aberta, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

8.4. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora, informando (i) a data de ocorrência do referido evento, (ii) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e seu valor e a data em que o pagamento será realizado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ("Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

8.5. O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures pelo respectivo valor do Resgate Antecipado

Obrigatório das Debêntures, o qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (ii) fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

8.6. As Debêntures serão canceladas pela Emissora após o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

CLÁUSULA NONA. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Emissora neste sentido, ou mesmo assembleia de Titulares dos CRI, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Automático"), conforme os prazos de cura eventualmente previstos para cada hipótese:

- (i) não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, por período superior a 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo descumprimento;
- (ii) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas Controladas que não seja sanado dentro de eventual prazo de cura estipulado no referido contrato, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (iii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas Controladas, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (iv) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;
- (v) provarem-se incorretas, falsas ou enganosas qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia nesta Escritura e/ou nos demais documentos da Oferta Pública, conforme aplicável;

- (vi) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura 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;
- (vii) existência de sentença, com efeitos imediatos, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação, em razão da prática de atos, pela Emissora, por quaisquer de seus administradores, no exercício de suas funções, em razão de discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou análogo a escravo;
- (viii) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) questionamento judicial, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladoras, observada a definição do termo Controle, e/ou Controladas, da validade ou exequibilidade desta Escritura, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referido instrumento;
- (x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, sem a prévia aprovação da Debenturista;
- (xi) início de procedimentos de extinção, liquidação ou insolvência da Emissora;
- (xii) pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Emissora e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Emissora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;
- (xiii) decretação da liquidação, dissolução, insolvência, ou falência de qualquer das Controladas Relevantes ou da Emissora, ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial por qualquer das Controladas Relevantes da Emissora ou pela Emissora;
- (xiv) realização de redução do capital social da Emissora em valor superior a 5% (cinco por cento) do capital social, exceto para a absorção de prejuízos nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou Controladas Relevantes, exceto se, no caso das Controladas Relevantes, decorrer de reorganização societária e os ativos permanecerem na Emissora ou respectivas Controladas Relevantes; e

(xvi) destinação dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures diversa daquela disposta na Cláusula Quinta acima.

9.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático: Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Debenturista tomar conhecimento de qualquer um dos eventos abaixo, deverá convocar assembleia de Titulares dos CRI, observado o procedimento previsto no item 9.5, abaixo, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta Escritura, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do referido descumprimento pela Emissora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) caso haja incorporação de sociedade e/ou de ações, cisão ou fusão da Emissora, exceto se: (a) tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI em assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum de deliberação estabelecido no Termo de Securitização; ou (b) se for garantido o direito de resgate à Debenturista, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial desta Escritura e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, desde que seus efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação;

(iv) caso haja venda ou alienação de participação societária da Emissora que acarrete em alteração do atual Controle societário da Emissora, exceto se tal alteração de Controle resultar em (a) transmissão do Controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea dos atuais Controladores; ou (b) desde que, com relação à Emissora, o Controle direto e o Controle indireto permaneçam com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada;

(v) protestos de títulos contra a Emissora, bem como suas Controladas, ainda que na qualidade de fiadoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou suas Controladas conforme o caso, conforme declarado em decisão judicial; (ii) se for cancelado ou sustado, (iii) o valor objeto do protesto for devidamente quitado; ou ainda, (iv) forem prestadas e aceitas garantias em juízo dentro de

31

30 (trinta) dias no caso dos itens (ii) e (iii), conforme devidamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora;

(vi) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu respectivo estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) realização, pela Emissora e/ou pelas suas Controladas, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(viii) ressalvado o disposto no item (ix) abaixo, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças que, cumulativamente (a) sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora; e que (b) possam impactar, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora em, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora, calculados conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado Não Automático. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora, conforme o caso, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das licenças ambientais, que sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença;

(x) alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora, ainda que sob condição suspensiva e/ou como promessa, sem a autorização prévia da Debenturista, exceto se feita (a) para a prestação de garantias em processos judiciais e administrativos; ou (b) no curso normal dos negócios da Emissora; e, de toda forma, desde que tal alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora não comprometa o cumprimento de suas obrigações com relação às Debêntures;

(xi) se a Emissora e/ou suas Controladas Relevantes forem condenadas, judicial ou administrativamente, por meio de decisão com efeitos imediatos, por dano grave causado ao meio ambiente;

(xii) amortização de ações da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora, calculado conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado, após a data de assinatura desta Escritura, sem que haja aprovação prévia da Debenturista;

(xiii) pagamento, pela Emissora, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na presente Escritura;

(xiv) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora sobre os bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(xv) descumprimento de qualquer lei, regulamento, 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, inclusive com o disposto (a) na legislação e regulamentação socioambiental, incluindo o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, e (b) na regulamentação trabalhista, previdenciária e social no referente, inclusive, à saúde e segurança ocupacional ("Legislação Socioambiental") exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, ou cujo descumprimento não afete de forma adversa e relevante as atividades da Emissora;

(xvi) descumprimento de qualquer lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em relação à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;

(xvii) utilização dos valores objeto das Debêntures de modo que implique na violação da Legislação Socioambiental ou ao disposto na regulamentação trabalhista, previdenciária e social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão; e

(xviii) se a Emissora e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos funcionários e administradores, forem condenados por meio de decisão com efeitos imediatos, de violar qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de Dezembro de 1940; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992; o Decreto nº 3.678 de 30 de novembro de 2000; o Decreto nº 8.420 de 18 de março de 2015; a Lei 9.613/98 de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013; da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016; a Lei nº 12.850 de 21 de junho de 1993; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme alterado(a)s e conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção").

9.3. Os Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos nos itens 9.1 e 9.2, acima, que estejam vinculados a valores financeiros, terão seus respectivos valores atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, aplicada mensalmente, desde a Data de Emissão das Debêntures até a data de eventual verificação da ocorrência de determinado Evento de Vencimento Antecipado. Desta forma, não será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, caso seja alegada a ocorrência de determinado evento considerando os valores indicados nos itens 9.1 e 9.2 acima, sem a devida correção monetária.

9.4. A Emissora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

9.5. A assembleia geral a que se refere o item 9.2, acima, deverá ser realizada nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que, na hipótese: (i) de não instalação da assembleia de Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

9.6. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures nas hipóteses previstas nos itens 9.1 e 9.2., acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora na forma

do item 13.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos no item 6.11 acima ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA DEZ. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

10.1. A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura, estão adicionalmente obrigadas a:

(a) exclusivamente com relação à Emissora, fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:

(i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término do exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, as referidas demonstrações financeiras completas da Emissora, relativas ao respectivo exercício social encerrado;

(ii) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para a entrega do previsto no inciso (i) acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, e (b) acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista;

(iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua divulgação, cópia de suas demonstrações financeiras trimestrais relativas ao respectivo trimestre encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;

(iv) em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora que sejam do interesse da Debenturista;

(v) em até 2 (dois) Dias Úteis da publicação de decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, desde a Data da Emissão das Debêntures, cópia de tal decisão ou sentença judicial;

(vi) em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data do recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações solicitadas, de forma correta e completa, que sejam necessárias para a realização da Emissão ou cumprimento de seus deveres nos termos desta Escritura. A Emissora será responsável pela suficiência e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a notificarem o Agente

35

Fiduciário dos CRI e a Debenturista, caso quaisquer das informações prestadas revelarem-se incorretas, inverídicas, inconsistentes ou insuficientes na data em que foram prestadas, no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente a contar da data de ciência do evento pela Emissora;

(vii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(viii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) enviar uma via original arquivada na JUCESP dos atos e reuniões que integrem a Emissão ou uma via eletrônica, no formato .pdf, caso a JUCESP tenha realizado o arquivamento por meio de chancela digital.

(b) Obrigações de Conformidade:

(i) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão de Debêntures e que sejam de suas responsabilidades, exceto em relação às matérias que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(ii) preparar demonstrações financeiras relativas a cada exercício social e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, submetendo-as à revisão de empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(iii) manter as suas contabilidades atualizadas e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) manter válidas e regulares as licenças ambientais necessárias aos seus regulares funcionamentos, exceto no que se referir a licenças que estejam em processo tempestivo de renovação;

(v) respeitar a Legislação Socioambiental, exceto por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cujo descumprimento não possa resultar em um Impacto Adverso Relevante;

(vi) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens discutidos nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(vii) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social;

(viii) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(c) Obrigações Gerais:

(i) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, bem como não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com esta Escritura, em especial atos que possam diretamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura;

(ii) manter em vigor todos os contratos e instrumentos necessários para a condução de seus negócios e manutenção da sua condição operacional, cuja ausência resulte em um Impacto Adverso Relevante;

(iii) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças (exceto as ambientais) necessárias para a realização de suas atividades, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(iv) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças ambientais necessárias para a realização das atividades Emissora, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial, e desde que, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(v) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(vi) envidar melhores esforços para observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por Controladas cujo capital social é, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) detido pela Emissora, bem como seus respectivos funcionários e diretores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Emissora e/ou de suas Controladas cujo capital social é, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) detido pela Emissora, as Leis Anticorrupção, devendo

(i) adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; (ii) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação; (iii) 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; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as referidas normas, comunicar imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(vii) contratar, para o início da oferta dos CRI, às suas expensas, a Fitch Ratings ou Standard & Poor's ou a Moody's para atuar como agência de classificação de risco dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma a agência de classificação de risco, entre Standard & Poor's ou a Fitch ou a Moody's: (i) atualizar trimestralmente, ou em periodicidade mínima definida pela CVM, a partir da data de emissão do primeiro relatório, até a data de vencimento dos CRI ou data do resgate antecipado da totalidade dos CRI o relatório da classificação de risco elaborado; (ii) divulgar amplamente ao mercado, em seu website, e permitir que agência de classificação de risco divulgue, os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (iii) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, conforme aplicável, os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Companhia; e (iv) comunicar em até 5 (cinco) dias úteis ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco, observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Companhia deverá, a seu exclusivo critério (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI ou da Securitizadora, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da referida contratação, desde que tal agência de classificação de

risco seja a Standard & Poor's ou a Fitch ou a Moody's; ou (2) notificar, em até 05 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI e convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

(viii) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula Quinta acima; e

(ix) manter o seu registro de companhia aberta perante a CVM.

10.2. Os valores constantes do item 10.1, acima, deverão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.3. Fundo de Despesas: A Debenturista, por conta e ordem da Emissora irá constituir na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas, com a retenção de parte do Preço de Integralização ("Fundo de Despesas"), em montante total de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), nos termos do Anexo II desta Escritura ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização.

10.3.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora do Preço de Integralização, nos termos do item 7.5 acima; e (ii) a qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

10.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Emissora neste sentido, a Emissora deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

10.3.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.3.4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o

montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

CLÁUSULA ONZE. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1 A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) a Emissora é sociedade por ações de capital aberto, devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração desta Escritura e à emissão das Debêntures, conforme aplicável, e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos documentos da Oferta Pública, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, estatutários e regulatórios necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) a celebração desta Escritura, o cumprimento de suas obrigações, bem como a colocação das Debêntures, não infringe ou contraria (i) o seu estatuto social; (ii) qualquer disposição legal, ou no seu melhor conhecimento, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer Controlada sejam partes; e (iii) nem irá resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos ou a sua rescisão;

(v) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(vi) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta Pública em relação à Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(vii) as informações da Emissora relativa ao último exercício social encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e no seu melhor conhecimento, representam, corretamente, a posição patrimonial e financeira da Emissora, conforme aplicável;

(viii) as demonstrações financeiras da Emissora datadas de 31 de dezembro de 2021 e as informações trimestrais de 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes aos exercícios e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve, no seu melhor conhecimento, qualquer Impacto Adverso Relevante;

(ix) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(x) a Emissora está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento e/ou tal questionamento não possa causar um Impacto Adverso Relevante;

(xi) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer Controlada, que possa vir a causar Impacto Adverso Relevante na Emissora e/ou em qualquer Controlada, em suas condições financeiras;

(xii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e, no seu melhor conhecimento, são sociedades limitadas ou sociedade por ações, conforme o caso, existentes de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzirem seus negócios;

(xiii) estão em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora e/ou as suas Controlada, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados pela Emissora e/ou por suas Controladas ou para as quais a Emissora e/ou suas Controladas possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xiv) a Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xv) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;

(xvi) a Emissora e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora, devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora e/ou por suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições estritamente relacionadas à imóveis de propriedade da Emissora e de suas Controladas, cuja obrigação de pagamento tenha sido contratualmente repassada aos respectivos locatários e a falta de pagamento não causaria um Impacto Adverso Relevante;

(xvii) os documentos e informações fornecidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário dos CRI são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos, e incluem, no seu melhor conhecimento, os documentos e informações solicitadas pela Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xviii) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas em prejuízo dos investidores das Debêntures;

(xix) observa a legislação em vigor, em especial a Legislação Socioambiental e a regulamentação trabalhista, previdenciária e social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;

(xx) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;

(xxi) não tem conhecimento da ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora e/ou de suas Controladas, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes;

(xxii) desconhece a existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento a que esteja submetida, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora e/ou por suas Controladas, seus conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções;

(xxiii) envida seus melhores esforços para observar, cumprir e/ou faz cumprir, por si, seus respectivos administradores e diretores, no estrito exercício das respectivas funções em nome da Emissora e de suas Controladas cujo capital social é, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) detido pela Emissora as Leis Anticorrupção, (i) adotando políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; (ii) dando conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de suas atuações; (iii) abstendo-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;

(xxiv) direta ou indiretamente, não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita;

(xxv) envidará seus melhores esforços para direta ou indiretamente, não contratar empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo;

(xxvi) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;

(xxvii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(xxviii) cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário dos CRI vinculadas ao estrito cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17;

(xxix) nenhum registro, consentimento, autorização regulatória, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura, para celebração desta Escritura e para realização da Emissão e da Oferta Pública, exceto aqueles aqui previstos; e

(xxx) não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula Nona desta Escritura.

CLÁUSULA DOZE. DESPESAS

12.1. Não obstante as despesas identificadas nesta Escritura, que são de responsabilidade da Emissora, a Emissora será igualmente responsável pelas despesas ordinárias listadas abaixo e constantes no Anexo II deste instrumento:

- (a) Todos os emolumentos e taxas da CVM e da B3, relativos à CCI, aos CRI e à Emissão dos CRI;
- (b) Emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- (c) Despesas com a contratação de agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta Pública e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta Pública;
- (d) Remuneração da Securitizadora, nos termos do item 12.1.1, abaixo;
- (e) Remuneração da Instituição Custodiante, nos termos do item 12.1.2, abaixo;
- (f) Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos do item 12.1.3, abaixo;
- (g) Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, nos seguintes termos: (i) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) o valor devido no âmbito do item (i) 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 (iii) o valor devido no âmbito do item (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (h) Remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor anual de R\$ 2.520,00 (dois mil, quinhentos e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º

44

(primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito dos itens (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii), acima, será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) 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;

(i) remuneração dos assessores legais da Oferta Pública;

(j) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos: (i) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro); (ii) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (iii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (iv) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (v) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (vi) ANBIMA: taxa de registro de ofertas públicas registradas na CVM no valor correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 15.700,00 (quinze mil e setecentos reais) e o valor máximo de R\$ 109.910,00 (cento e nove mil e novecentos e dez reais)], conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela no momento do registro; (vii) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R\$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e (viii) as taxas e os valores informados nos itens de (i) a (vii) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(k) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos: (i) 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; (ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e

45

de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e (iii) 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.

(l) despesas com assembleia geral, nos seguintes termos: (i) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão dos CRI, 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;

(m) despesas com reestruturação: (i) além da remuneração devida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 (ii) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas 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; ofertas de resgate, repactuação, adiamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; garantias; e ao resgate antecipado dos CRI;

(n) demais custos, nos seguintes termos: (i) 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 dos CRI assumir a sua administração; (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão; (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado; (v) 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 integrantes do Patrimônio Separado; (vi) 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; (vii) 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, e/ou sobre os CRI; (viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI; (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização; (x) 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; (xi) 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; (xii) 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; e (xiii) 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 dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(o) Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(p) Averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(q) Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(r) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

47

- (s) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (t) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (u) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (v) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (w) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
- (x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado; e
- (y) Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

12.1.1. Remuneração da Securitizadora. Será devida para a Securitizadora uma remuneração equivalente a: (i) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em parcela única, pela estruturação da Emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; (ii) R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, a título de taxa de administração, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

12.1.1.1. Os valores devidos nos termos do item 12.1.1, 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.

12.1.1.2. Nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, elaboração de atas, conferências telefônicas e reuniões presenciais. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;

12.1.2. Remuneração da Instituição Custodiante. Será devida para a Instituição Custodiante uma remuneração equivalente a: (i) pela implantação e registro da CCI na B3 será devido o valor total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas na mesma data dos anos subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado.

12.1.2.1. Os valores devidos nos termos do item 12.1.2, acima, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

12.1.2.2. Os valores devidos nos termos do item 12.1.2, acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.3. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, correspondentes a (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ R\$ 16.000,00

(dezesseis 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.

12.1.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.1.3.2. 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 dos CRI no âmbito da Emissão dos CRI. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.1.3.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela prevista no item 12.1.3, "i", acima, será devido pela Emissora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.1.3.4. A parcela prevista no item 12.1.3, "ii", acima, será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

12.1.3.5. As parcelas citadas no item 12.1.3, acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.1.3.6. As parcelas citadas no item 12.1.3, acima, 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.

12.1.3.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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.

12.1.3.8. Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos nos Documentos da Operação, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.1.3.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.1.3.10. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo

realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.1.3.11. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão dos CRI, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

12.1.3.12. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

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

12.3. Eventuais custos suportados pela Securitizadora conforme itens 12.1 e 12.2, acima, deverão ser reembolsados pela Emissora ou descontados dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

12.4. Todos os valores referidos no item 12.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.5. Constituem despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, a serem arcadas direta ou indiretamente pela Emissora:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes aos prestadores de Serviços listados na cláusula 12.1 acima e à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora através do Fundo de Despesas;
- (b) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (e) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (f) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

12.6. A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos 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 e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, 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 Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos deste item não

incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

12.6.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora, a Emissora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.6.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.6 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. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

12.6.3. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 12.6.

CLÁUSULA TREZE. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

13.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures.

13.2. Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como aprovação em relação à matéria a ser deliberada ou negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à

Securizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

13.3. As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pela própria Debenturista.

13.4. Ficam dispensadas quaisquer eventuais formalidades legalmente exigidas para convocação no caso da presença da Debenturista.

13.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

13.6. A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.

13.7. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 13.2 acima.

13.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

13.9. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

13.10. As assembleias gerais de debenturistas poderão ser realizadas de modo exclusiva ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

CLÁUSULA QUATORZE. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Comunicações

14.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura 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, ou por e-mail. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

Para a Emissora:

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

55

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A
São Paulo/SP
CEP 04543-904
At.: Fabio Itikawa
Telefone: 11 3048-5440
E-mail: fabio.itikawa@scsa.com.br / juridico@scsa.com.br

Para a Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
São Paulo/SP
CEP 04506-000
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

14.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

14.1.2.1. Para os fins deste instrumento, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

14.2. Renúncia

14.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.3. Custos de Registro

14.3.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

14.3.2. A Emissora será responsável por efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos e outras obrigações tributárias, bem como de todas as despesas presentes e futuras, devidas em virtude do registro desta Escritura ou incidentes sobre as Debêntures e esta Escritura, e decorrentes da emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo II desta Escritura.

14.4. Lei Aplicável

14.4.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

14.5. Irrevogabilidade

14.5.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

14.6. Independência das Disposições da Escritura

14.6.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.7. Título Executivo Extrajudicial

14.7.1. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

14.8. Documentos da Operação

14.8.1. Esta Escritura deverá ser interpretada em conjunto com os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, sendo certo, portanto, que constituem instrumentos contratuais que, no seu conjunto, criam e disciplinam relações jurídicas entre as partes que deles participam. Em caso de divergências entre as disposições desta Escritura e aquelas previstas nos documentos relacionados à emissão dos CRI ou em qualquer outro instrumento relacionado às Debêntures, prevalecerão aquelas previstas nesta Escritura.

14.9. Interpretação de prazos

57 Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

14.9.1. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

14.10. Foro

14.10.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

14.11. Assinatura

14.11.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

14.11.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

14.11.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinaturas do *Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A*)

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Nome: Fabio Itikawa

Cargo: Diretor

Nome: Carlos Mauro Galli Montenegro

Cargo: Diretor

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

Nome: Fabiana da Silva

CPF: 296.244.638-83

Nome: Rodrigo Bragatto Moura

CPF: 035.428.795-84

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Nº de ordem	Data de Pagamento (Debenture)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
0				
1	13/09/22	Não	Não	0,0000%
2	13/10/22	Sim	Não	0,0000%
3	11/11/22	Sim	Não	0,0000%
4	13/12/22	Sim	Não	0,0000%
5	12/01/23	Sim	Não	0,0000%
6	13/02/23	Sim	Não	0,0000%
7	13/03/23	Sim	Não	0,0000%
8	13/04/23	Sim	Não	0,0000%
9	11/05/23	Sim	Não	0,0000%
10	13/06/23	Sim	Não	0,0000%
11	13/07/23	Sim	Não	0,0000%
12	11/08/23	Sim	Não	0,0000%
13	13/09/23	Sim	Não	0,0000%
14	11/10/23	Sim	Não	0,0000%
15	13/11/23	Sim	Não	0,0000%
16	13/12/23	Sim	Não	0,0000%
17	11/01/24	Sim	Não	0,0000%
18	09/02/24	Sim	Não	0,0000%
19	13/03/24	Sim	Não	0,0000%
20	11/04/24	Sim	Não	0,0000%
21	13/05/24	Sim	Não	0,0000%
22	13/06/24	Sim	Não	0,0000%
23	11/07/24	Sim	Não	0,0000%
24	13/08/24	Sim	Não	0,0000%
25	12/09/24	Sim	Não	0,0000%
26	11/10/24	Sim	Não	0,0000%
27	13/11/24	Sim	Não	0,0000%
28	12/12/24	Sim	Não	0,0000%
29	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
30	13/02/25	Sim	Não	0,0000%
31	13/03/25	Sim	Não	0,0000%
32	11/04/25	Sim	Não	0,0000%
33	13/05/25	Sim	Não	0,0000%
34	12/06/25	Sim	Não	0,0000%
35	11/07/25	Sim	Não	0,0000%
36	13/08/25	Sim	Não	0,0000%
37	11/09/25	Sim	Não	0,0000%
38	13/10/25	Sim	Não	0,0000%
39	13/11/25	Sim	Não	0,0000%
40	11/12/25	Sim	Não	0,0000%
41	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
42	12/02/26	Sim	Não	0,0000%
43	12/03/26	Sim	Não	0,0000%
44	13/04/26	Sim	Não	0,0000%
45	13/05/26	Sim	Não	0,0000%
46	11/06/26	Sim	Não	0,0000%
47	13/07/26	Sim	Não	0,0000%
48	13/08/26	Sim	Não	0,0000%
49	11/09/26	Sim	Não	0,0000%
50	13/10/26	Sim	Não	0,0000%

60

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

51	12/11/26	Sim	Não	0,0000%
52	11/12/26	Sim	Não	0,0000%
53	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
54	11/02/27	Sim	Não	0,0000%
55	11/03/27	Sim	Não	0,0000%
56	13/04/27	Sim	Não	0,0000%
57	13/05/27	Sim	Não	0,0000%
58	11/06/27	Sim	Não	0,0000%
59	13/07/27	Sim	Não	0,0000%
60	12/08/27	Sim	Não	0,0000%
61	13/09/27	Sim	Sim	33,3333%
62	13/10/27	Sim	Não	0,0000%
63	11/11/27	Sim	Não	0,0000%
64	13/12/27	Sim	Não	0,0000%
65	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
66	11/02/28	Sim	Não	0,0000%
67	13/03/28	Sim	Não	0,0000%
68	12/04/28	Sim	Não	0,0000%
69	11/05/28	Sim	Não	0,0000%
70	13/06/28	Sim	Não	0,0000%
71	13/07/28	Sim	Não	0,0000%
72	11/08/28	Sim	Não	0,0000%
73	13/09/28	Sim	Sim	50,0000%
74	11/10/28	Sim	Não	0,0000%
75	13/11/28	Sim	Não	0,0000%
76	13/12/28	Sim	Não	0,0000%
77	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
78	09/02/29	Sim	Não	0,0000%
79	13/03/29	Sim	Não	0,0000%
80	12/04/29	Sim	Não	0,0000%
81	11/05/29	Sim	Não	0,0000%
82	13/06/29	Sim	Não	0,0000%
83	12/07/29	Sim	Não	0,0000%
84	13/08/29	Sim	Não	0,0000%
85	13/09/29	Sim	Sim	100,0000%

61 Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

ANEXO II – DESPESAS FLAT

Credor	Serviço	Periodicidade	Valor (com impostos)	Bruto	% Gross Up (impostos)	Valor (sem impostos)	Líquido
True	Fee da Securitizadora	Flat	22.509,85		11,15%	20.000,00	
True	Administração do CRI	Flat	3.376,48		11,15%	3.000,00	
XP e IBBA	Coordenadores	Flat	Conforme previsto no Contrato de Distribuição		-	Conforme previsto no Contrato de Distribuição	
Itaú	Escriturador e liquidante	Flat	506,47		11,15%	450,00	
B3	Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	87.000,00		0,00%	87.000,00	
B3	Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	3.000,00		0,00%	3.000,00	
Anbima	Taxa de Registro de Ofertas Públicas - Anbima	Flat	15.700,00		0,00%	15.700,00	
Anbima	Taxa Anbima	Flat	3.136,00		0,00%	3.136,00	
OT	Custódia da CCI	Flat	2.276,61		12,15%	2.000,00	
OT	Implantação e Registro de CCI's	Flat	2.276,61		12,15%	2.000,00	
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	Flat	31.074,46		16,33%	26.000,00	
Agente Contratado	Contabilidade Patrimônio Separado	Flat	2.836,24		11,15%	2.520,00	
Agente Contratado	Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	2.025,89		11,15%	1.800,00	

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

62

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

ANEXO III – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 29.780.061/0001-09

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5ª EMISSÃO DE 300.000 (TREZENTAS MIL) DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., EMITIDA EM 15 DE AGOSTO DE 2022, CUJOS TERMOS E CONDIÇÕES FORAM APROVADOS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 08 DE AGOSTO DE 2022

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL [.]			CPF /CNPJ [.]	
ENDEREÇO DA SEDE [.]			Nº [.]	COMPL. [.]
BAIRRO [.]	CIDADE [.]	UF [.]	PAÍS [.]	CEP [.]
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL [.]			CPF [.]	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE [.]			ORGÃO EXPEDIDOR [.]	

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE DEBÊNTURES SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	VALOR TOTAL	SÉRIE
[.] ([.])	R\$ [.]	R\$ [.] ([.])	Única

63

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

AS DEBÊNTURES SERÃO INTEGRALIZADAS PELO SEU PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, NA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, NOS TERMOS DA CLÁUSULA 6.13 DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.				
<input checked="" type="checkbox"/>	DEPÓSITO EM CONTA	Nº DA CONTA:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:
<input type="checkbox"/>	CONTA CORRENTE Nº [=]		BANCO [=] AGÊNCIA [=]	

DECLARAÇÃO

O SUBSCRITOR DECLARA ESTAR DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM E NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL
SÃO PAULO - SP, [•] de [•]	

64

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

ANEXO IV – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóveis Lastró

Tabela 1: Imóveis Lastró

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
EZ Towers – Torre A	29.780.061/0001-09	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 e Rua Enxovia – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04711-035	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737, 415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749,	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

65

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

			415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761				
MOT - Morumbi Office Tower	29.780.061/0001-09	Avenida Roque Petroni Jr, 999 – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04707-000	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não
POP - Paulista Office Park	29.780.061/0001-09	Avenida Paulista, 192 – Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP 01311-000	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901,	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			12.902, 12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936,			
--	--	--	---	--	--	--

67

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Binoletto, Karine Simone Binoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Binoletto, Karine Simone Binoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

			12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009,			
--	--	--	---	--	--	--

			24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830,			
--	--	--	---	--	--	--

			24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857				
Centro Empresarial Pátio Cotia	14.576.758/0001-87	Av. Antonio Mathias Camargo, nº 512 – Centro, Cotia/SP – CEP 06700-158	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	não	sim	não
Alameda Santos	29.780.061/0001-09	Alameda Santos, 2477 – Cerqueira César, São Paulo/SP – CEP 01419907	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos
EZ Towers – Torre A	Pagamento de parcelas de financiamento imobiliário para aquisição do EZ Towers - Torre A
MOT - Morumbi Office Towers	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição de 3 andares do MOT (Morumbi Office Tower), via CCB Imobiliária.
POP - Paulista Office Park	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição do Paulista Office Park, via CCB Imobiliária.
Centro Empresarial Cotia	Pagamento de parcelas para financiamento para aquisição do Pátio Cotia, via CCB Imobiliária.
Alameda Santos	Pagamento de parcelas para financiamento da aquisição do AL Santos, 2477, via CCB Imobiliária

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

71

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Tabela 3 – Detalhamento das Despesas Reembolsadas

Tabela 3.A – Reembolso EZ Towers – Torre A

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Torre A EZ Towers	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737, 415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	21/09/2020	690.566-8	R\$ 150.000.000,00	Amortização extraordinária	80%
				15/10/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				16/11/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/12/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/01/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/02/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/03/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				09/04/2021		R\$ 30.000.000,00	Amortização extraordinária	
				15/04/2021		R\$ 2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2021		R\$ 2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				15/06/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/07/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/08/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/09/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/10/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/11/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/12/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				17/01/2022	R\$	4.139.578,27	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/02/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/03/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				18/04/2022	R\$	2.115.836,17	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/05/2022	R\$	2.117.095,08	Pagamento de parcela de

							financiamento imobiliário	
				15/06/2022		R\$ 2.117.095,08	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/07/2022		R\$ 2.124.108,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Tabela 3.B – Reembolso MOT - Morumbi Office Tower

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Morumbi Office Tower	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	17/06/2021	100121020015800	R\$ 691.193,54	Amortização extraordinária	3,26%
				19/07/2021		R\$ 696.134,14	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/08/2021		R\$ 684.833,00	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/09/2021		R\$ 697.729,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				18/10/2021		R\$ 695.158,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/11/2021		R\$ 714.328,89	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/12/2021		R\$ 751.879,29	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/01/2022		R\$ 769.588,42	Amortização extraordinária	
				17/02/2022		R\$ 767.051,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/03/2022		R\$ 734.569,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				18/04/2022		R\$ 770.291,47	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

75

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

				17/05/2022		R\$ 738.947,52	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/06/2022		R\$ 755.661,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				20/07/2022		R\$ 307.277,37	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.C – Reembolso POP - Paulista Office Park

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Paulista Office Park (ex. Edifício Funcef Center)	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902, 12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009, 24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	17/12/2021	9088963	R\$ 16.334.000,00	Valor da entrada da aquisição do imóvel	6,48%
				15/02/2022		R\$ 1.335.522,66	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				08/04/2022		R\$ 497.604,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2022		R\$ 502.067,45	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				02/06/2022		R\$ 275.265,73	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				04/07/2022		R\$ 503.783,70	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.D – Reembolso Pátio Cotia

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Centro Empresarial Pátio Cotia	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	Itaú Unibanco S.A.	31/03/2021	100121020015700	R\$ 182.001,80	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	2,76%
				01/10/2021		R\$ 190.211,65	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/07/2021		R\$ 186.778,09	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/04/2021		R\$ 183.694,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				28/04/2022		R\$ 204.450,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				25/02/2022		R\$ 199.179,62	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				22/12/2021		R\$ 196.674,13	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				01/12/2021		R\$ 194.823,18	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	

78

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

			01/11/2021	R\$ 192.418,03	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/09/2021	R\$ 188.571,10	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/07/2022	R\$ 207.589,19	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/07/2021	R\$ 185.793,38	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/06/2022	R\$ 206.618,07	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/06/2021	R\$ 184.263,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/04/2022	R\$ 201.191,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/03/2021	R\$ 180.449,95	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/02/2022	R\$ 198.121,42	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			04/06/2021	R\$ 345.580,11	Pagamento de parcela de

79

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

						financiamento imobiliário
			06/07/2021	R\$ 346.186,21	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/08/2021	R\$ 344.206,31	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/09/2021	R\$ 350.688,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			04/10/2021	R\$ 349.396,01	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/11/2021	R\$ 359.031,34	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/12/2021	R\$ 376.814,09	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/01/2022	R\$ 387.755,43	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/02/2022	R\$ 385.176,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/03/2022	R\$ 369.092,81	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			04/04/2022	R\$ 386.950,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/05/2022	R\$ 371.026,46	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

80

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

				03/06/2022	R\$ 379.441,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				04/07/2022	R\$ 260.632,72	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário

Tabela 3.E – Alameda Santos

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Alameda Santos 2477	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	14/02/2022	100121120009000	R\$ 750.518,04	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	1,47%
				11/03/2022		R\$ 712.944,63	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/04/2022		R\$ 745.212,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/05/2022		R\$ 731.529,65	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				13/06/2022		R\$ 763.755,22	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/07/2022		R\$ 705.404,85	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.F: Despesas a Incurrir (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23
Torre A EZ Tower	R\$ 9.538.651,44	R\$ 0,00
Morumbi Office Tower	R\$ 2.435.680,30	R\$ 0,00
Paulista Office Park	R\$ 2.734.218,75	R\$ 0,00

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

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

Tabela 4. Demonstração da capacidade de destinação de recursos para os Imóveis Lastro

Imóvel	Descrição	Orçamento total para a aquisição/reforma /expansão do empreendimento (valor inicial do financiamento)	Valores já gastos no âmbito da aquisição/reforma /expansão (parcelas de financiamento já pagas, incluindo amortização, juros e correção monetária)	Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/reforma /expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma /expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)	Capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/reforma /expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores estimados a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma /expansão em função dos CRI da presente emissão (valores das parcelas futuras dos financiamentos)	Percentual Relativo ao Valor Total Captado na Oferta
Torre A EZ Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 425.000.000,00	R\$ 528.044.863,30	R\$ 298.430.149,69	0	R\$ 298.430.149,69	R\$ 9.538.651,44	3,18%
Morumbi Office Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 43.811.000,00	R\$ 12.588.505,36	R\$ 38.477.173,07	0	R\$ 38.477.173,07	R\$ 2.435.680,30	0,81%
Paulista Office Park	Pagamento de parcela de	R\$ 65.336.000,00	R\$ 3.114.244,13	R\$ 66.534.869,73	0	R\$ 66.534.869,73	R\$ 2.734.218,75	0,91%

84

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

	financiamento imobiliário							
Centro Empresarial Pátio Cotia	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 22.020.000,00	R\$ 5.272.321,89	R\$ 26.677.763,62	0	R\$ 26.677.763,62	R\$ 831.036,70	0,28%
Alameda Santos 2477	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 46.800.000,00	R\$ 4.671.654,98	R\$ 44.965.611,45	0	R\$ 44.965.611,45	R\$ 3.815.225,61	1,27%

ANEXO V – RELATÓRIO PARA DESTINAÇÃO FUTURA DE RECURSOS

Período: [dia]/[mês]/[ano] até [dia]/[mês]/[ano]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

A **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 29.780.061/0001-09 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300171004, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"), em cumprimento ao disposto no *Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.* ("Escritura"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão de debêntures pela Companhia, nos termos da Escritura ("Debêntures"), foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura, conforme descrito no Anexo IV da Escritura, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

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\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados 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.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabiana Da Silva, Fabio Itikawa, Rodrigo Henrique Botani, Rodrigo Bragatto Moura, Karine Simone Bincoletto, Karine Simone Bincoletto e Carlos Mauro Galli Montenegro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FCE8-2491-FE89-D12C.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FCE8-2491-FE89-D12C> 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: FCE8-2491-FE89-D12C



Hash do Documento

3328636C8247B1167443C73EE4653F507AA507A2881D93E9E1880197210A03CF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/08/2022 é(são) :

- Fabiana da Silva (Testemunha) - 296.244.638-83 em 08/08/2022
19:46 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Fabio Itikawa (SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.) - 258.800.288-95 em 08/08/2022 19:26
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Henrique Botani (TRUE SECURITIZADORA S.A.) - 224.171.888-21 em 08/08/2022 19:23 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Bragatto Moura (Testemunha) - 035.428.795-84 em 08/08/2022 19:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Karine Simone Bincoletto (TRUE SECURITIZADORA S.A.) - 350.460.308-96 em 08/08/2022 19:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Carlos Mauro Galli Montenegro (SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.) - 307.235.808-71 em 08/08/2022 19:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 50ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME 29.780.061/0001-09

Datado de 08 de agosto de 2022.

ÍNDICE

1	DEFINIÇÕES.....	5
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	22
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	24
4	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI.....	44
5	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	50
6	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	50
7	AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	65
8	FORMADOR DE MERCADO.....	66
9	ESCRITURADOR E BANCO LIQUIDANTE	66
10	AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO	67
11	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	68
12	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	77
13	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	83
14	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	85
15	TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	95
16	ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI	97
17	DESPESAS DA EMISSÃO	103
18	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	115
19	PUBLICIDADE	119
20	REGISTRO DESTE TERMO	119
21	FATORES DE RISCO.....	119
22	DISPOSIÇÕES GERAIS	120
23	NOTIFICAÇÕES	123

24	LEI APLICÁVEL E FORO	124
-----------	-----------------------------------	------------

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

- (1) TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo) sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizedora”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Agente Fiduciário dos CRI”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizedora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430/22**”), a Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“Agência de Classificação de Risco”: significa a Moody’s América Latina Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.1.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI;

“Agente Fiduciário dos CRI”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 14 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Lei 14.430/22 e na Resolução CVM 17 (conforme abaixo definida), fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 14.5 e seguintes deste Termo;

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anúncio de Encerramento”: significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

“Anúncio de Início”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

“Assembleia de Titulares dos CRI” ou **“Assembleia Geral”**: significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 60;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, CEP 14020-250, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º nº 06.096.033/0001-63, 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, o qual poderá ser substituído pela Emissora nos termos da Cláusula 10.1.1 abaixo, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 17.3, item h) deste Termo de Securitização;

“Aviso ao Mercado”: significa o aviso ao mercado a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

“B3”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil;

“Banco Liquidante”: significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902], inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 17.3 abaixo;

“Boletim de Subscrição” significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures;

“CCI”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04 (conforme abaixo definida), representativa dos Créditos

Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 13.3 abaixo;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: significa o “*Código ANBIMA para e Ofertas Públicas*”, em vigor desde 6 de maio de 2021;

“**Código Civil**”: É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

“**Código Penal**”: significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado;

“**Comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória**”: tem o significado descrito na Cláusula 3.6.5;

“**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**”: tem o significado descrito na Cláusula 3.4.3;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Condições Precedentes**”: tem o significado descrito na Cláusula 6.5 abaixo;

“**Conta de Livre Movimentação**”: significa a conta corrente nº 07257-9, agência nº 1248, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Devedora;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 61574-6, da agência 0350, do Itaú Unibanco S.A.;

“Contrato de Custodiante e Registrador”: significa o *“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”*, celebrado entre a Debenturista e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi formalizada a contratação da Instituição Custodiante para a prestação dos serviços de agente registrador e custodiante da CCI segundo as disposições da Lei 10.931;

“Contrato de Distribuição”: significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 50ª Emissão da True Securitizadora S.A.”* celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 08 de agosto de 2022;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“Controlador”: significa o controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder” ou **“XP”**: significa a XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78;

“Coordenadores”: significa a XP e o Itaú BBA, quando em conjunto.

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; e (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a atualização monetária das Debêntures, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures com a atualização monetária das Debêntures, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão da Securitizadora;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

“CSLL”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: significa todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente;

“Data de Emissão das Debêntures”: significa o dia 15 de agosto de 2022;

“Data de Emissão dos CRI”: significa o dia 15 de agosto de 2022;

“**Data de Integralização**”: significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.13 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xvi) abaixo;

“**Debêntures**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da 5ª (quinta) emissão da Devedora, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

“**Debenturista**”: significa a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

“**Decreto 6.306**”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Decreto 8.426**”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, previstas na Cláusula 17 do Termo de Securitização;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS e PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua

Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.780.061/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.171.004;

“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.10 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) o Contrato de Custodiante e Registrador; (vii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta; e (viii) os respectivos aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (viii) acima;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 50ª emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela RD da Emissora, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo, no valor total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;

“Empreendimentos Lastro”: significa os empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”*, celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de Debenturista (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), conforme aditado de tempos em tempos;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”*, celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição

Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escriturador”: significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 17.3 abaixo;

“Evento de Tributação”: significa qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI que venha a implicar em incidência de tributos sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRI ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI;

“Evento de Vencimento Antecipado”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2.2 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

“Formulário de Referência da Emissora”: significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.

“Fundo de Despesas”: tem o significado descrito na Cláusula 17.7 abaixo;

“Grupo Econômico”: o grupo de empresas formado pela Devedora, sociedades controladoras da Devedora, direta ou indireta, brasileira ou estrangeira, bem como sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Devedora, observado o significado atribuído ao termo Controle;

“Instituição Custodiante”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052 – 13º andar, Sala 132, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 13.3 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.2 abaixo;

“Instituições Participantes da Oferta”: significa os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

“Instrução CVM 400”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“Investidores”: significam, em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;

“Investidores Institucionais”: significam investidores que sejam fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, bem como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento e/ou apresentem um ou mais Pedidos de Reserva, conforme aplicável, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, respectivamente;

“Investidores Não Institucionais”: significam investidores que sejam pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva durante o período de reserva para os

Investidores Não Institucionais, nos termos e prazos descritos e detalhados nos documentos da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por investidor não institucional;

“Investimentos Permitidos”: significam as aplicações em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo certo que tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido no âmbito dos CRI.

“IOF”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“Itaú BBA”: significa o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“**Lei 8.981/95**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.249/95**”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.613/98**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 12.846/13**”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significam quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de Dezembro de 1940; a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000; o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; a Lei 9.613/98, de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013; da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016; a Lei nº 12.850, de 21 de junho de 1993; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*;

“**Limite Máximo de Pedido de Reserva**”: significa o limite máximo, individual ou agregado, de Pedidos de Reserva por Investidor Não Institucional, correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que, caso os Pedidos de Reserva apresentados por um Investidor Não Institucional ultrapassem o valor individual ou agregado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), referido Investidor Não

Institucional será considerado, para todos fins e efeitos, como Investidor Institucional;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Lei 14.430/22**” tem o significado atribuído no preâmbulo;

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Oferta Institucional**”: significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais;

“**Oferta Não Institucional**”: significa a Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais;

“**Participantes Especiais**”: significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, exclusivamente, para o recebimento de Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, sendo que poderão ser celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Securitizadora ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento

dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, as Despesas do Patrimônio Separado;

“Pedido de Reserva”: significa o documento por meio do qual qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar. Os Pedidos de Reserva serão realizados por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização. Os Investidores que desejem realizar reserva para subscrição de CRI que sejam pessoas físicas, bem como aqueles que não sejam instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais; fundos de investimento registrados na CVM, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, e investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, deverão fazê-lo, obrigatoriamente, por meio da assinatura de Pedido de Reserva.

“Período de Capitalização” significa intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRIs CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI;

“Período de Reserva”: significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

“Pessoas Vinculadas”: significam os Investidores que sejam (i) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora que desempenhem atividades de intermediação

ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável;

“Prazo Máximo de Colocação”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.15 abaixo;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xi) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definirá, junto aos Investidores, (i) a demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) a taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures a serem emitidas. Participação do Procedimento de *Bookbuilding*, para definição da taxa final para a Remuneração dos CRI, exclusivamente, Investidores Institucionais. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para a definição da taxa final para a Remuneração dos CRI. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI, conforme o caso, serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI, conforme descrita neste Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii)

no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e (iii) serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCESP nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou por Assembleia de Titulares dos CRI;

“Prospecto Definitivo”: significa o prospecto definitivo da Oferta;

“Prospecto Preliminar”: significa o prospecto preliminar da Oferta;

“Prospectos”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22 e do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“RD da Emissora” significa a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão somam o valor total de R\$ 39.733.186.353,25 (trinta e nove

bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, não atingiu o referido limite;

“Remuneração das Debêntures”: significa a Remuneração das Debêntures conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.9 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”: significa o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures a ser realizado pela Devedora, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, observados requisitos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

“Resolução CMN 4.373”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021;

“Resolução CVM 35”: significa a Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021;

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021;

“Resolução CVM 60”: tem o significado atribuído no preâmbulo;

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme atualmente em vigor;

“Termo” ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da*

True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”;

“**Titulares dos CRI**”: significam os titulares dos CRI;

“**Valor da Integralização das Debêntures**”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”: tem o significado descrito na Cláusula 17.7 abaixo.

“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”: tem o significado descrito na Cláusula 17.7.1 abaixo.

“**Valor Nominal Unitário dos CRI**”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”: significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Valor Nominal Unitário das Debêntures**”: significa o valor nominal unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Valor Total da Emissão**”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);

“**VX Informa**”: significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortx.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar

<https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

- 1.2** Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
- 2.1.1** Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, são vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários.
- 2.1.2** Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.

- 2.1.3** Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.
- 2.1.4** Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a Emissão será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.5** Para fins dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.6** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.7** Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.
- 2.1.8** O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado este Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.
- 2.1.9** A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures.
- 2.1.10** As Partes estabelecem 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 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.1.11 Para fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a CCI, emitida pela Securitizadora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

- (i) Emissora: a Securitizadora;
- (ii) Devedor: a Devedora;
- (iii) Valor: equivalente ao Valor Total da Emissão;
- (iv) Número e série da CCI: Número 01, Série Única.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, as emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão somam o valor total de R\$ 39.733.186.353,25 (trinta e nove bilhões, setecentos e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, não atingiu o referido limite.

3.1.2 Características dos CRI. Nos termos do artigo 2º, do Suplemento A à

Resolução CVM 60, e do artigo 22 da Lei 14.430/22, os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde à 50ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;
- (iii) Local de Emissão: São Paulo, estado de São Paulo;
- (iv) Data de Emissão: 15 de agosto de 2022;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão;
- (vii) Quantidade de CRI: serão emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI;
- (viii) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a Oferta será realizada pelos Coordenadores sob o regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão;
- (ix) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;
- (x) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.1.9 e 4.1.11 abaixo;
- (xi) Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (a) na primeira Data de Integralização, ao seu Valor

Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI (“**Preço de Integralização**”);

- (xii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos previstos no Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na curva de juros DI x Pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do Contrato Futuro de Taxa Média de Depósitos Interfinanceiros de Um Dia, negociado na B3; ou (d) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400;
- (xiii) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas, nas datas indicadas no Anexo III ao presente Termo;
- (xiv) Regime Fiduciário: é instituído pela Emissora, por meio do presente Termo de Securitização, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22e

do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

- (xv) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados. Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral;
- (xvi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 2.590 (dois mil, quinhentos e noventa) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2029 ("**Data de Vencimento dos CRI**");
- (xvii) Lote Adicional: Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de CRI ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
- (xviii) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou

interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração dos CRI e a atualização monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada, desde que devidamente comprovado pela Emissora que referida impontualidade decorreu de terceiro (“**Encargos Moratórios**”);

- (xix) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xx) Forma e Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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;
- (xxi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no

- recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xviii) acima;
- (xxii) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxiii) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxiv) Ordem de Prioridade dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal; (b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (c) Remuneração dos CRI vencida; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xxv) Garantias: Os CRI não contarão com quaisquer garantias;
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxvii) Subordinação: Não há;
- (xxviii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis Lastro listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

- (xxix) Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm “habite-se”? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (xxx) Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (xxxi) Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRID90;
- (xxxii) Classificação de Risco dos CRI: A Devedora contratou, às suas exclusivas expensas, a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo tal relatório ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §11º da Resolução CVM 60, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar amplamente trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://trusecuritizadora.com.br/emissoes/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- (xxxiii) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

(xxxiv) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor;

(xxxv) Matrículas dos imóveis relativos aos Empreendimentos Lastro: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) Cartório de registro do Imóvel Lastro: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) Existência e Condições de Resgate Antecipado: sim, nos termos da Cláusula 3.4 abaixo;

(xxxviii) Possibilidade e condições para a substituição dos direitos creditórios que servem de lastro: Não aplicável;

(xxxix) Direitos Políticos e Econômicos: Em observância ao inciso II do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, os direitos políticos e econômicos inerentes aos CRI encontram-se descritos nas Cláusulas 4.1.9 e 16.8 deste Termo de Securitização.

3.2 Destinação dos Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, eventualmente utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.2.1 Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos Empreendimentos Lastro para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do Anúncio de Encerramento da Oferta Pública (“Reembolso”), no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da

Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante no Anexo VII do presente Termo de Securitização (“**Destinação Futura**” e, quando em conjunto com o Reembolso, “**Destinação de Recursos**”).

- 3.2.2** Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Lastro, conforme porcentagem prevista no Anexo VII ao presente Termo, até a Data de Vencimento dos CRI. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita no Anexo VII, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Lastro), independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.
- 3.2.3** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VII deste Termo, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Geral que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação.
- 3.2.4** A comprovação da Destinação Futura, deverá ser realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, até o último Dia Útil dos meses julho e janeiro, sendo a primeira comprovação em 15 de janeiro de 2023, a qual deverá ser realizada por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatórios de Destinação dos Recursos**”), descrevendo os valores e percentuais do valor líquido captado com a emissão das Debêntures destinados aos respectivos Empreendimentos Lastro, acompanhado de cópia

dos respectivos termos de quitação, extrato comprovando as transações bancárias ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais), bem como encaminhar uma planilha em Excel, com os dados da Nota Fiscal (nome do fornecedor e descrição da compra) e comprovante de pagamento (data de pagamento e valor), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação Futura (“**Documentos Comprobatórios Destinação Futura**”), para fins da caracterização dos recursos oriundos das Debêntures.

- 3.2.5** O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios Destinação Futura, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI, mediante o recebimento de tais documentos e informações, será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o cumprimento da Destinação dos Recursos assumida pela Devedora, devendo envidar seus melhores esforços para obter a documentação adicional eventualmente necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos nos termos aqui descritos. O Agente Fiduciário deve, ainda, buscar também todos os documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e defeitos das informações apresentadas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.
- 3.2.6** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à Destinação dos Recursos, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação à comprovação e à verificação da comprovação, conforme aplicável, de que trata esta Cláusula 3.2.
- 3.2.7** Nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, a data limite para utilização dos recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures é a Data de Vencimento dos CRI. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado total das Debêntures, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI de que trata esta Cláusula 3.2 permanecerão vigentes até que a Devedora comprove a aplicação da

totalidade dos recursos obtidos, que deverá ocorrer impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização.

- 3.2.8** O cronograma constante do Anexo VII ao presente Termo para a Destinação Futura é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.
- 3.2.9** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular CVM nº 01/2021/CVM/SRE, de 1º de março de 2021, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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.
- 3.2.10** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo VII deste Termo e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgou necessário para evidenciar o efetivo direcionamento dos recursos (“**Documentos Comprobatórios Reembolso**” e, quando denominado em

conjunto com Documentos Comprobatórios Destinação Futura, “**Documentos Comprobatórios**”).

3.2.11 A Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente conforme a Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor da indenização prevista aqui prevista está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão de Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; (ii) de eventuais tributos que recaiam sobre as Debêntures e/ou sobre o CRI; e (iii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.2.12 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 à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.2.13 A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que as despesas objeto do Reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora ou qualquer outra empresa do mesmo Grupo

Econômico, bem como que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

3.2.14 Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

3.3 Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;
- (ii) são mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) não respondem perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.4 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Nos termos da Cláusula 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, ou, na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, a qualquer momento, observados os termos e condições estabelecidos na Cláusulas 8.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial (“**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”).

3.4.1 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“**Resgate Antecipado dos CRI**”).

3.4.2 O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, e posteriormente repassado pela Emissora aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (a.ii) dos encargos moratórios das Debêntures e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, se houver; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com duration aproximada equivalente à duration remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme 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 das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

“C” conforme definido na Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente das Debêntures, conforme o caso;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Para os fins do presente Termo, a “Duration” será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{FVP_k} \times n_k}{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k}{FVP_k}} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

“Duration” é o prazo médio ponderado em anos;

“k” é o número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures;

“VNEk” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, apurados na data de integralização das Debêntures, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures respectivas e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso;

“C” conforme definido na Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

“i” é a taxa de juros fixa das Debêntures;

“nk” é o prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro.

3.4.3 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ocorrer mediante a publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://true securitizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, com

antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**"). A Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (b) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

3.4.4 Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

3.4.5 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Aniversário (ou o Dia Útil subsequente, caso a Data de Aniversário não coincida com um Dia Útil).

3.4.6 A Emissora deverá comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 acerca da data da realização do Resgate Antecipado dos CRI com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

3.5 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.* Nos termos da cláusula 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Devedora por companhia que não seja aberta, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial.

3.5.1 Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ("**Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**").

3.5.2 A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (i) a data de ocorrência do referido evento, (ii) menção à

forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e seu valor e a data em que o pagamento será realizado; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ("**Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**").

- 3.5.3** O Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá ocorrer mediante a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**"). A Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; (b) menção à forma de cálculo do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.
- 3.5.4** Os pagamentos decorrentes de qualquer Resgate Antecipado dos CRI, serão realizados de forma pro rata entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3 para os ativos custodiados eletronicamente na B3, sendo certo que a Emissora deverá comunicar a Emissora com, ao menos, 3 (três) dias úteis de antecedência acerca da realização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.
- 3.5.5** Se, após o pagamento da totalidade do Preço do Resgate Antecipado aos Titulares de CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos, estes devem ser restituídos pela Emissora à Devedora mediante depósito pela

Emissora em conta de livre movimentação de titularidade da Devedora a ser indicada oportunamente.

3.5.6 A data para realização do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

3.6 *Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures:* Nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2023, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Debêntures (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”).

3.6.1 Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a correspondente amortização extraordinária dos CRI, sempre limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“**Amortização Extraordinária dos CRI**”).

3.6.2 O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassado pela Emissora aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, será, em relação ao percentual do valor total da emissão de Debêntures que venha a ser objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (a.ii) dos encargos moratórios das Debêntures e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (b) o valor presente

das parcelas remanescentes de pagamento das Debêntures respectivas, utilizando como taxa de desconto Tesouro IPCA+ com juros semestrais com duration aproximada equivalente à duration remanescente das Debêntures na data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme 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 Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 3.4.2 acima, no que for aplicável com relação ao percentual do valor total da emissão das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa.

- 3.6.3** A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Aniversário (ou o Dia Útil subsequente, caso a Data de Aniversário não coincida com um Dia Útil).
- 3.6.4** A Emissora deverá comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 acerca da data da realização de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.
- 3.6.5** A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser precedida de publicação de comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>), podendo, também, ser realizada por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI e/ou à instituição custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, com antecedência mínima de 3 (três) dias da data da Amortização Extraordinária dos CRI (“**Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI**”). A Comunicação da Amortização Extraordinária dos CRI deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária dos CRI; (b) menção à forma de cálculo da Amortização Extraordinária dos CRI e seu valor estimado por CRI; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Aniversário, conforme Anexo I, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

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

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

Vne = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ou imediatamente após a última atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário, divulgado no mês anterior à respectiva Data de Aniversário; e

NI_{k-1} = valor do número-índice IPCA no mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, o que ocorrer por último, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

4.1.2 A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste ao presente Termo ou qualquer outra formalidade.

4.1.3 Entende-se como Data de Aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, será considerado o dia útil imediatamente subsequente.

Indisponibilidade do IPCA

4.1.4 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora.

4.1.5 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral para deliberar, nos termos previstos neste Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração

das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI a ser aplicado (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

- 4.1.6** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária.
- 4.1.7** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso, por qualquer motivo, a Assembleia Geral mencionada na cláusula acima não seja instalada ou não haja deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Devedora e a Securitizadora verificarem não ser possível um acordo, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou última data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso. O IPCA a ser utilizado para cálculo da atualização monetária nesta situação será o último IPCA disponível.
- 4.1.8** Na hipótese descrita na Cláusula 4.1.7 acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do resgate antecipado das Debêntures para realização do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais recursos, devendo comunicar o Escriturador o Banco Liquidante e a B3 acerca da data da realização do referido resgate antecipado com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

- 4.1.9** Remuneração dos CRI: A partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), os CRI farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo, dos CRI (“**Remuneração dos CRI**”).
- 4.1.10** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive) ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.
- 4.1.11** A Remuneração dos CRI será paga nas datas indicadas Anexo III ao presente Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 17 de outubro de 2022 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI.
- 4.1.12** Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.

4.1.13 O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido na Cláusula 4.1.1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}} \right] \right\}$$

i = taxa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

Dp = número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização e data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “dp” um número inteiro.

Observações: Os valores apurados nos períodos de capitalização, serão pagos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

4.1.14 A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento ao presente Termo, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou dos Titulares dos CRI.

4.1.15 Nos termos do artigo 23, parágrafo primeiro da Instrução CVM 400, a taxa final da Remuneração dos CRI será definida segundo critérios objetivos,

considerando que tal Remuneração está limitada ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.1.16 Ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado em 03 (três) parcelas, conforme cronograma estabelecido no Anexo I neste Termo de Securitização.

4.1.17 O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Am_i = Vna \times Tai$$

Am_i = Valor Nominal Unitário Atualizado da i -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 4.1.1 deste Termo de Securitização.

Tai = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, que corresponde aos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **14:00 horas (inclusive)** da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, os valores recebidos pela Securitizadora em razão desta emissão de Debêntures serão destinados ao pagamento dos CRI, observado o intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos pela Securitizadora e o pagamento dos CRI.

5.1.1 Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.2 A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores com relação ao Valor Total da Emissão, ou seja, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ("**Condições Precedentes**"), de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer

a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 4.1.4 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso seja verificada, após o Procedimento de *Bookbuilding*, que a demanda pelos CRI foi inferior ao Valor Total da Emissão, observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

- 6.3** Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, os Coordenadores poderão designar afiliadas dos Coordenadores para cumprimento da Garantia Firme assumida pelos Coordenadores. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do prêmio de Garantia Firme devida aos Coordenadores, incluindo a compensação da tributação incidente sobre a referida parcela, será devida e paga diretamente às respectivas afiliadas dos Coordenadores, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.
- 6.4** Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, individualmente ou em conjunto, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. O não atendimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 a da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.
- 6.5** Observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início a partir do (a) cumprimento das Condições Precedentes ou sua renúncia pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início; e (d) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.
- 6.6** Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores e os Coordenadores tenham

interesse em vender os CRI subscritos e integralizados no mercado secundário através do CETIP21, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (i.a) da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda ou (i.b) da taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI na data da respectiva revenda, a exclusivo critério dos Coordenadores ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável.

- 6.7** Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo da Oferta somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM Nº 400/03. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo, exclusivamente no âmbito da Oferta Institucional, levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.
- 6.8** Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizarão apresentações a potenciais investidores (Roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizarem em tais apresentações aos Investidores serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818.
- 6.9** O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

6.10 Plano de Distribuição. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Em nenhuma hipótese, poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora com Investidores Não Institucionais.

6.10.1 O plano de distribuição dos CRI foi fixado nos seguintes termos:

- (i) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento dos Pedidos de Reserva, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (ii) após a publicação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, os Coordenadores realizarão apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou one-on-ones) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);

- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização nos termos da Deliberação CVM nº 818;
- (iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de Bookbuilding;
- (v) os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas ordens de investimento por meio de um ou mais Pedidos de Reserva a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva;
- (vi) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI também poderão apresentar seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma Instituição Participante da Oferta, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros;
- (vii) para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor Institucional interessado em subscrever os CRI deverá se basear na versão mais recente disponível do Prospecto Preliminar e identificará, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, a quantidade de CRI que deseja subscrever;
- (viii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão os Pedidos de Reserva que tenham recebido e encaminharão já consolidados aos Coordenadores;
- (ix) concluído o Procedimento de Bookbuilding, os Coordenadores consolidarão os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores que serão atendidos para subscrição dos CRI;

- (x) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, não haverá alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais cujos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento não cancelados, conforme o caso, estejam compatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no Procedimento de *Bookbuilding* junto aos Investidores Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

- (xi) desde que todas as Condições Precedentes tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Oferta somente terá início após:
 - (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM;

 - (b) a divulgação do Anúncio de Início; e

 - (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta;

- (xii) o não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta;

- (xiii) nos termos da Resolução CVM 27, iniciada a Oferta, (a) os Investidores da Oferta que manifestaram interesse na subscrição dos CRI durante

o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e (b) os Investidores Institucionais que encaminharam seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento nos CRI e que, em ambos os casos, tiveram suas ordens alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo a subscrição dos CRI formalizada por meio do sistema de registro da B3;

- (xiv) após o registro da Oferta, divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, será realizada a alocação dos CRI entre os Investidores que manifestaram a intenção de investir nos CRI;
- (xv) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3;
- (xvi) os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3;
- (xvii) não será contratado Formador de Mercado para atuar como formador de mercado para a Emissão; e
- (xviii) não será firmado contrato de estabilização de preços, contrato de opção de lote suplementar ou contrato de garantia de liquidez.

6.11 As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, este Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, na forma de anexo e por referência, conforme o caso; (ii) verifiquem

com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

- 6.12** Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.
- 6.13** Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
- 6.14** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a Oferta será realizada pelos Coordenadores sob o regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão.
- 6.15** O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).
- 6.16** Os Anexos IV, V, e VI ao presente Termo de Securitização contêm as declarações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.
- 6.17** Oferta Não Institucional. O montante mínimo de 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão elevar 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 os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, observado o Limite Máximo de Pedido de Reserva.

6.17.1 Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, não participando, portanto, da definição da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Investidores que desejem realizar reserva para subscrição de CRI que sejam pessoas físicas, bem como aqueles que não sejam instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais; fundos de investimento registrados na CVM, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, e investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, nos termos do § 2º do art. 2º da Resolução CVM 27, deverão fazê-lo, obrigatoriamente, por meio da assinatura de Pedido de Reserva.

6.17.2 Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada Investidor Não Institucional, seja ele considerado Pessoa Vinculada ou não, interessado em participar da Oferta Não Institucional efetuará um ou mais Pedido de Reserva perante uma Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;

- (ii) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva deverão ser automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (iii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade de indicar a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros. O Pedido de Reserva deverá ser automaticamente cancelado caso: (a) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa final da Remuneração dos CRI; (b) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa máxima da Remuneração dos CRI estipulada neste Termo de Securitização; ou (c) na ausência de especificação de uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI;
- (iv) até o final do Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor Não Institucional, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao Investidor Não Institucional após o atendimento, se for o caso, do critério de rateio previsto abaixo; (b) a data da primeira Data de Integralização; e (c) a Remuneração dos CRI, definida no Procedimento de Bookbuilding;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão (a) efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item (iv) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da

Oferta, ou (b) integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, em ambos os casos, nas respectivas datas de integralização, conforme o caso, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado;

- (vi) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Não Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- (vii) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Não Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação, pela Emissora e pelos Coordenadores, de comunicado ao mercado;
- (viii) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Não Institucional, ressalvadas as hipóteses de

cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) acima; e

- (ix) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito na alínea (viii) acima.

6.17.3 Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais válidos e admitidos seja igual ou inferior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos realizados por Investidores Não Institucionais seja superior a 60.000 (sessenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indiquem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, e não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro. Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

6.18 Oferta Institucional. Após o recebimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, sejam eles considerados Pessoas Vinculadas ou não, que deverão apresentar: (i) Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma Instituição Participante da Oferta; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de juros.

6.18.1 Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos, conforme o caso, efetuados pelos Investidores Institucionais são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) abaixo e na Cláusula 6.18.2 abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, ou seus Pedidos de Reserva a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, conforme aplicável. Recomenda-se aos Investidores Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- (ii) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva apresentadas por Investidores

Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

- (iii) no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, os Investidores Institucionais terão a faculdade de indicar a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros. O Pedido de Reserva e/ou a ordem de investimento será automaticamente cancelado caso (a) a taxa da Remuneração dos CRI, fixada após o Procedimento de Bookbuilding seja inferior à taxa estabelecida pelo Investidor Institucional; (b) o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração dos CRI uma taxa superior à taxa máxima estipulada no Prospecto Preliminar e neste Termo de Securitização; e/ou (c) na ausência de especificação de uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI;
- (iv) até o final do Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Início, as respectivas Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao referido investidor; (b) a data da primeira Data de Integralização; e (c) a Remuneração dos CRI, definida no Procedimento de Bookbuilding;
- (v) os Investidores Institucionais deverão, conforme o caso (a) efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item (iv) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta; ou (b) integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, em ambos os casos, nas respectivas datas de integralização, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta, sob pena de seu Pedido de Reserva ou de sua ordem de investimento ser cancelado;

- (vi) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Institucional que houver efetuado Pedido de Reserva, ou a sua ordem de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Institucional desistir do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, após o início da Oferta. Nesta hipótese, tal Investidor Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos do Prospecto;
- (vii) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação de comunicado ao mercado pela Emissora e pelos Coordenadores;
- (viii) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou ordem de investimento tenha sido realizado entregará a cada Investidor Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento descritas nos incisos (ii), (iii), (vi) e (vii) acima, observado, ainda, o disposto na Cláusula 6.18.2 abaixo; e
- (ix) os Investidores Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na respectiva data de integralização, em moeda corrente nacional, em

recursos imediatamente disponíveis, de acordo com os procedimentos descritos no inciso (v) acima.

6.18.2 Caso as ordens de investimento e/ou os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

7 AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

7.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33 parágrafos 9º a 11 da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (<https://truesecuritizadora.com.br/>), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

7.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral: **(i)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no

CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.

7.1.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus à remuneração inicial de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e a honorários anuais de monitoramento correspondentes a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), os quais serão pagos diretamente pela Devedora à Agência de Classificação de Risco.

8 FORMADOR DE MERCADO

8.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.2 Os Coordenadores recomendaram a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

9 ESCRITURADOR E BANCO LIQUIDANTE

9.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, caso os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, em nome de cada Titular de CRI, caso os CRI não estejam eletronicamente custodiados na B3.

9.2 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

9.3 O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

9.3.1 Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante e/ou o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas na Cláusula 9.3 acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral.

10 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para, na qualidade de auditor independente registrado na CVM, ser responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, observado o disposto neste Termo de Securitização.

10.1.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente do Patrimônio Separado

para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício de suas atividades; (v) se o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; e (vii) em razão da regra de rodízio na prestação de serviços de auditoria independente, sendo certo que não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM 30. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo auditor independente do Patrimônio Separado.

10.1.2 Na hipótese de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá (i) informar o Agente Fiduciário, a B3 e a Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM, acerca da referida substituição; (ii) atualizar as informações da Emissão e aditar o presente Termo de Securitização em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado.

11 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

11.1 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo o vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório**”), com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados.

11.2 Vencimento Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das

Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um “**Evento de Vencimento Antecipado**”).

11.2.1 São Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”), conforme previstos na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

(i) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, por período superior a 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo descumprimento;

(ii) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de suas Controladas que não seja sanado dentro de eventual prazo de cura estipulado no referido contrato, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

(iii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de suas Controladas, contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais (local ou internacional), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(iv) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

- (v) provarem-se incorretas, falsas ou enganosas qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável;
- (vi) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vii) existência de sentença, com efeitos imediatos, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação, em razão da prática de atos, pela Devedora, por quaisquer de seus administradores, no exercício de suas funções, em razão de discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou análogo a escravo;
- (viii) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladoras, observada a definição do termo Controle, e/ou Controladas, da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referido instrumento;
- (x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia aprovação da Securitizadora;
- (xi) início de procedimentos de extinção, liquidação ou insolvência da Devedora;
- (xii) pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Devedora e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora,

independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;

(xiii) decretação da liquidação, dissolução, insolvência, ou falência de qualquer das Controladas Relevantes ou da Devedora, ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial por qualquer das Controladas Relevantes da Devedora ou pela Devedora;

(xiv) realização de redução do capital social da Devedora em valor superior a 5% (cinco por cento) do capital social, exceto para a absorção de prejuízos nos termos da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou Controladas Relevantes, exceto se, no caso das Controladas Relevantes, decorrer de reorganização societária e os ativos permanecerem na Devedora ou respectivas Controladas Relevantes; e

(xvi) destinação dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures diversa daquela disposta na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.2.2 São Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**”), conforme previstos na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.5 abaixo, os seguintes:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ciência do referido descumprimento pela Devedora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) caso haja incorporação de sociedade e/ou de ações, cisão ou fusão da Devedora, exceto se: (a) tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI em assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum de deliberação estabelecido no Termo de Securitização; ou (b) se for garantido o direito de resgate à Securitizadora, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, desde que seus efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação;

(iv) caso haja venda ou alienação de participação societária da Devedora que acarrete em alteração do atual Controle societário da Devedora, exceto se tal alteração de Controle resultar em (a) transmissão do Controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea dos atuais Controladores; ou (b) desde que, com relação à Devedora, o Controle direto e o Controle indireto permaneçam com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada;

(v) protestos de títulos contra a Devedora, bem como suas Controladas, ainda que na qualidade de fiadoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou suas Controladas conforme o caso, conforme declarado em decisão judicial; (ii) se for cancelado ou sustado, (iii) o valor objeto do protesto for devidamente quitado; ou ainda, (iv) forem prestadas e aceitas garantias em juízo dentro de 30 (trinta) dias no caso dos itens (ii) e (iii), conforme devidamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora;

(vi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu respectivo estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, que

modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) realização, pela Devedora e/ou pelas suas Controladas, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(viii) ressalvado o disposto no item (ix) abaixo, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças que, cumulativamente (a) sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora; e que (b) possam impactar, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora em, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, calculados conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado Não Automático. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora, conforme o caso, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das licenças ambientais, que sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença;

(x) alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Devedora, ainda que sob condição suspensiva e/ou como promessa, sem a autorização prévia da Securitizadora, exceto se feita (a) para a prestação

de garantias em processos judiciais e administrativos; ou (b) no curso normal dos negócios da Devedora; e, de toda forma, desde que tal alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Devedora não comprometa o cumprimento de suas obrigações com relação às Debêntures;

(xi) se a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes forem condenadas, judicial ou administrativamente, por meio de decisão com efeitos imediatos, por dano grave causado ao meio ambiente;

(xii) amortização de ações da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, calculado conforme as demonstrações financeiras mais recentes na data de ocorrência de aplicação deste Evento de Vencimento Antecipado, após a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, sem que haja aprovação prévia da Securitizadora;

(xiii) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xiv) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora sobre os bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(xv) descumprimento de qualquer lei, regulamento, 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, inclusive com o disposto (a) na legislação e regulamentação socioambiental, incluindo o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, e (b) na regulamentação trabalhista, previdenciária e social no referente, inclusive, à saúde e segurança ocupacional (“Legislação Socioambiental”) exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, ou cujo descumprimento não afete de forma adversa e relevante as atividades da Devedora;

(xvi) descumprimento de qualquer lei, regulamento, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em relação à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão;

(xvii) utilização dos valores objeto das Debêntures de modo que implique na violação da Legislação Socioambiental ou ao disposto na regulamentação trabalhista, previdenciária e social referente à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão; e

(xviii) se a Devedora e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos funcionários e administradores, forem condenados por meio de decisão com efeitos imediatos, de violar qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de Dezembro de 1940; a Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992; o Decreto nº 3.678 de 30 de novembro de 2000; o Decreto nº 8.420 de 18 de março de 2015; a Lei 9.613/98 de 3 de março de 1998, emendada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012; a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013; da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016; a Lei nº 12.850 de 21 de junho de 1993; de qualquer outra Lei em combate à corrupção e lavagem de dinheiro aplicável no Brasil, e,

desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.

11.2.3 Os Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2, acima, que estejam vinculados a valores financeiros, terão seus respectivos valores atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, aplicada mensalmente, desde a Data de Emissão das Debêntures até a data de eventual verificação da ocorrência de determinado Evento de Vencimento Antecipado. Desta forma, não será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, caso seja alegada a ocorrência de determinado evento considerando os valores indicados nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 acima, sem a devida correção monetária.

11.2.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 11.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial da Securitizadora para a Devedora neste sentido, ou mesmo Assembleia Geral.

11.2.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de cura apontados acima, a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, deverá convocar Assembleia Geral que será regida de acordo com a Cláusula 16 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 16.9 abaixo. Na referida Assembleia Geral, a não declaração do vencimento antecipado somente poderá ocorrer se, na respectiva Assembleia Geral, (i) em primeira convocação, assim deliberarem os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, assim deliberarem os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

11.2.6 Nas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório previstas acima, a Emissora

deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

11.2.7 A Devedora obrigou-se, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer à Emissora, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar Assembleia Geral para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

11.2.8 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e em todo caso com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis para a data de realização do resgate antecipado dos CRI previsto na Cláusula 11.2.6 acima.

12 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, dos CRI e da própria Emissora em sua página na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>), assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao

Agente Fiduciário dos CRI.

12.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um informe mensal, nos termos do Suplemento E à Resolução CVM 60, e disponibilizá-lo em sua página na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

12.3 Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.3.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização.

12.4 Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

12.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) Dias

Úteis após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.4.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.4.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social da Emissora.

12.4.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.4.4 Divulgar e enviar ao Agente Fiduciário no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

12.4.5 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário 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 do Agente Fiduciário dos CRI.

12.4.6 A Emissora obriga-se a elaborar e divulgar as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de março de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

12.5 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, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos

Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
 - (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
 - (ix) verificou a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
 - (x) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
 - (xi) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
 - (xii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
 - (xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.
- 12.6** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
- 12.7** Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, a Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização.

12.7.1 Nos termos do §1º do artigo 35 da Resolução CVM 60, a Securitizadora pode contratar os Prestadores de Serviço para as atividades descritas na Cláusula 12.7 acima, sem se eximir de suas responsabilidades.

12.7.2 Nos termos do §2º do artigo 35 da Resolução CVM 60, incluem-se, dentre as obrigações da Securitizadora:

- (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 o Patrimônios Separado; 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, após decisão transitada em julgado do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 13.506 de 13 de novembro de 2017;
- (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à Emissão: a) registrados em entidade registradora; ou b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (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 Securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e

- (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

12.8 A Emissora deve 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 nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização.

12.8.2 A Emissora deve, ainda, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação.

13 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, do art. 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

13.2 Os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22: (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; (ii) são mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da

administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; (iv) não respondem perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; (v) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

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

13.3.1 A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original (ou nato digital), será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais (ou nato digital), dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

13.4 Observado o disposto na Cláusula 13.5 abaixo, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

13.5 Independentemente da previsão da Cláusula 13.4 acima e sem prejuízo do disposto

no §4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

- 13.6** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

14 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

- 14.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

- 14.2** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que assina este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

- (iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções;

- (xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VIII deste Termo; e
- (xiv) assegurará tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário.

14.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição da garantia, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a AGE da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente;

- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16.3 abaixo;
- (xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para

divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completez, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da

CVM em vigor.

- 14.3.2** No caso de inadimplemento de quaisquer obrigações e condições previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.
- 14.3.3** Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 14.3(xix) acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 14.3 acima.
- 14.3.4** Nos termos do §4º do artigo 33 da Resolução CVM 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão além dos dispostos neste Termo de Securitização, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 14.4** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Eugênia Souza / Marcio Teixeira , no endereço Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: corporate@vortx.com.br.. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo X ao presente Termo.
- 14.5** Serão devidos ao Agente Fiduciário, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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.

- 14.5.1** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela mencionada no (i) da Cláusula 14.5 será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- 14.5.2** A parcela mencionada no item (ii) da Cláusula 14.5 acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.
- 14.5.3** 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.
- 14.5.4** As parcelas citadas Cláusula 14.5 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.5.5** As parcelas citadas Cláusula 14.5 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.
- 14.5.6** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*.

14.5.7 Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.5.8 Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia

dos respectivos comprovantes de pagamento.

- 14.5.9** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.
- 14.5.100** Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.
- 14.5.11** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.
- 14.6** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 14.7** A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser

convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.8 Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.6 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3 acima.

14.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.11 A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante.

14.12 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo X contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

15 TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1 Transferência da Administração do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Geral, ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida; e
- (v) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

15.2 Nas hipóteses previstas nos incisos (i) e (iii) a (v) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos respectivos eventos, Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observados os quóruns estabelecidos na Cláusula 16.9 abaixo, sendo certo que, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação requerido para a destituição e substituição da Securitizadora não poderá, em nenhuma hipótese, ser superior a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

- 15.3** Nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 15.4** A ocorrência de qualquer dos eventos listados na cláusula 15.1 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.
- 15.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
- 15.6** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 15.7** Observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos, integrantes do Patrimônio Separado.

16 ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

16.1 Assembleia Geral. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo as matérias previstas no artigo 25 da Resolução CVM 60, nos termos abaixo.

16.1.1 Nos termos do art. 25 da Resolução CVM 60, são competências exclusivas da Assembleia Geral de Titulares de CRI, deliberar sobre os temas abaixo, sem prejuízo de outros eventualmente descritos no Termo de Securitização:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto nas exceções previstas abaixo e na Cláusula 16.12 deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (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; ou

- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

16.2 Competência de Convocação. A Assembleia Geral pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

16.2.1 A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

16.3 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares dos CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

16.3.1 A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.2 Da convocação da Assembleia Geral deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia 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; 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 Geral.

16.3.3 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações

necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

- 16.3.4** As informações requeridas na Cláusula 16.3.3 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 16.3.5** A Assembleia Geral se instala com qualquer número de investidores, sendo certo que, na hipótese de não instalação da Assembleia Geral em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação nos termos da Cláusula 16.3. A referida Assembleia Geral não poderá ser realizada em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias contados da data em que foi divulgada a segunda convocação.
- 16.3.6** Nos termos do parágrafo único do art. 28 da Resolução CVM 60, a presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.
- 16.4** Presidência da Assembleia Geral. A presidência da Assembleia Geral caberá aos representantes da Emissora ou, caso não tenha sido convocada por esta, caberá aos Titulares dos CRI presentes à eleição do respectivo presidente.
- 16.5** Participação em Assembleia Geral. A Assembleia Geral pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 16.5.1** No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora 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 Titular dos CRI.

- 16.5.2** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Geral.
- 16.6** Participação de Terceiros na Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI, poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 16.7** Participação do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI, as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI, nas decisões relativas à administração do Patrimônio Separado, caso necessário.
- 16.8** Direito de Voto. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo certo que, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores dos CRI na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
- 16.8.1** Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares dos CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.
- 16.8.2** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais (i) os prestadores de serviços à presente Emissão, o que inclui a Securitizadora (“**Prestadores de Serviços**”), (ii) os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços, (iii) empresas ligadas aos Prestadores de Serviços, seus sócios, diretores e funcionários, ou (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do

Patrimônio Separado no assunto a deliberar. A vedação não é aplicável caso os únicos Titulares dos CRI sejam as pessoas mencionadas acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

16.9 Deliberações da Assembleia Geral. Exceto se de outra forma previsto neste Termo, as deliberações em Assembleia Geral, inclusive para deliberar sobre uma solicitação de anuência prévia (*waiver*) feita pela Devedora, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem (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 CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, desde que estejam presentes Titulares dos CRI que representem ao menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante o previsto nesta Cláusula, as seguintes matérias deverão observar os quóruns abaixo indicados:

- (i) Conforme previsto na Cláusula 11.2.5 acima, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dependerá de aprovação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
e
- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do resgate antecipado dos CRI ou (e) alterações da cláusula de Assembleia Geral, dependerão de aprovação de

votos correspondentes a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

16.11 Regularidade da Assembleia Geral. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

16.11.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado que não contiver opiniões modificadas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60.

16.12 Dispensa de convocação da Assembleia Geral. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros imateriais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências expressas formuladas pela CVM e/ou pela B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes de quaisquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e **(v)** redução da remuneração dos prestadores de serviço, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), a (v) acima,

não acarretem qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas nesta cláusula 16.12 deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

17 DESPESAS DA EMISSÃO

17.1 Remuneração da Securitizadora. Será devida para a Securitizadora uma remuneração equivalente a: (i) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; (ii) R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, a título de taxa de administração, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 01 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

17.1.1 Os valores devidos nos termos da Cláusula 17.1 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.

17.1.2 Nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, será devida pela Emissora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, elaboração de atas, conferências telefônicas e reuniões

presenciais. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado.

17.2 Remuneração da Instituição Custodiante. Será devida para a Instituição Custodiante uma remuneração equivalente a: (i) pela implantação e registro da CCI na B3 será devido o valor total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas na mesma data dos anos subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado.

17.2.1 Os valores devidos nos termos da Cláusula 17.2, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

17.2.2 Os valores devidos nos termos do item 12.1.2, acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

17.2.3 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e adequada movimentação dos documentos comprobatórios, nos termos do §2º do artigo 34 da Resolução CVM 60.

17.2.4 A Escritura de Emissão de CCI e a Escritura de Emissão de Debêntures são os documentos que a Securitizadora e a Instituição Custodiante julgam necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório, nos termos do §3º do artigo 34 da Resolução CVM 60.

17.3 *Despesas do Patrimônio Separado*: São despesas do Patrimônio Separado, a serem arcadas, direta ou indiretamente pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures:

- a) Todos os emolumentos e taxas da CVM e da B3, relativos à CCI, aos CRI e à Emissão dos CRI;
- b) Emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- c) Despesas com a contratação de agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta Pública;
- d) Remuneração da Securitizadora, nos termos da Cláusula 17.2;
- e) Remuneração da Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 17.2;
- f) Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.5;
- g) Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, nos seguintes termos: (i) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no valor mensal de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) o valor devido no âmbito do item (i) 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 (iii) o valor devido no âmbito do item (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- h) Remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela

ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor anual de R\$ 2.520,00 (dois mil quinhentos e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito dos itens (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii), acima, será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) 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;

- i) Remuneração dos assessores legais da Oferta;
- j) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos: (i) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro); (ii) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (iii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (iv) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; (v) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; (vi) ANBIMA: taxa de registro de ofertas públicas registradas na CVM no valor correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 15.700,00 (quinze mil e setecentos reais) e o valor máximo de R\$ 109.910,00 (cento e nove mil e

novecentos e dez reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela no momento do registro; (vii) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R\$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e (viii) as taxas e os valores informados nos itens de (i) a (vii), acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

- k) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos: (i) 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; (ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e (iii) 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;
- l) despesas com assembleia geral, nos seguintes termos: (i) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão dos CRI, 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;
- m) despesas com reestruturação: (i) além da remuneração devida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 (ii) entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas 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; ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; garantias; e ao resgate antecipado dos CRI;

- n) demais custos, nos seguintes termos: (i) 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 dos CRI assumir a sua administração; (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão; (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado; (v) 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 integrantes do Patrimônio Separado; (vi) 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; (vii) 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, e/ou sobre os CRI; (viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI; (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização; (x) 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; (xi) 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; (xii) 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; e (xiii) 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 dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

- o) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- p) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Geral;
- q) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

- r) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- s) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- t) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- u) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- v) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- w) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
- x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- y) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;
- z) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, inclusive as despesas referentes aos prestadores de Serviços listados nesta Cláusula e à sua transferência na

hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora através do Fundo de Despesas;

- aa) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- bb) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- cc) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- dd) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- ee) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

17.4 Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 17.1 a 17.3 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

17.4.1 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de

eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

17.5 *Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI:* Observado o disposto nas Cláusulas 12.1, 17.3 e 17.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 17.1 e 17.2 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- c) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado (utilizando-se prioritariamente os recursos do Fundo de Despesas) não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e
- d) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes seja atribuída responsabilidade tributária.

17.5.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

17.5.2 Em razão do quanto disposto no item b) e c) da Cláusula 17.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais

ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Debêntures; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.6 *Custos Extraordinários*: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora abaixo.

17.6.1 Será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias de Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Fundo de Despesas

17.7 A Emissora, por conta e ordem da Devedora irá constituir um fundo de despesas, mediante a retenção de parte do Valor da Integralização das Debêntures (“**Fundo de Despesas**”), em montante total de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), nos termos da Clausula 10.3 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

17.7.1 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, sendo que (i) a formação do Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Valor da Integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”).

17.7.2 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

17.7.3 Os recursos do Fundo de Despesas estão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integram o respectivo Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

17.7.4 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

18 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

18.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos de CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de

apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos de CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021) e pela Medida Provisória n.º 1.115/2022, de: (i) 16% (dezesseis por cento) até o dia 31 de dezembro de 2022 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% (vinte e um por cento) até o dia 31 de dezembro de 2022 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2023 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

18.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, 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. No dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de “Jurisdição de Tributação Favorecida” para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela IN RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo

1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e que não estejam localizados em Jurisdição de Tributação Favorecida, regra geral, são isentos de tributação.

Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, embora seja possível sustentar que os ganhos de capital devam ser considerados como rendimentos, caso em que estariam sujeitos à tributação exclusiva pela IRRF, com base na aplicação da alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de tais valores serem considerados como ganhos sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

18.3 IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

19 PUBLICIDADE

- 19.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://truesecuritizadora.com.br/>). As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

20 REGISTRO DESTE TERMO

- 20.1** Nos termos do artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CVM 60, o presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização. Adicionalmente, o presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.
- 20.2** A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

21 FATORES DE RISCO

- 21.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto

Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

22 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 22.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 22.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 22.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 22.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 22.5** O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 22.6** Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 16.12.
- 22.7** Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por

outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 16 acima, em especial a Cláusula 16.12.

22.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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, elaboração esta que permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

22.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.10.1 Observado o disposto na Cláusula 22.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.11 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e

reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

- 22.12** A Emissora declara, nesta data, por si, seus controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, incluindo, mas não se limitando, a Lei 12.846/13, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; (iv) mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento das Leis Anticorrupção; e (v) envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar as Leis Anticorrupção.
- 22.13** A Emissora declara, ainda, que cumpre, e faz com que suas controladas cumpram a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não se limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas;
- 22.14** O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem

imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.15 As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

22.16 Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

23 NOTIFICAÇÕES

23.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi

04506-000 – São Paulo/SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e

juridico@truesecuritizadora.com.br

Website: <https://truesecuritizadora.com.br/>

- (ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

05425-020 – São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

Correio eletrônico: corporate@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

Página na rede mundial de computadores: <https://vortex.com.br/>

23.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

23.3 Plataforma VX Informa: Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

23.3.1 Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

24 LEI APLICÁVEL E FORO

24.1 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2 Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou

venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine, Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETO:35046030896
CPF: 35046030896
Papal: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 21:33:18 BRT

Nome: Karine Simone Bincoletto
CPF/ME: 35046030896

DocuSigned by:
Ricardo Henrique Botani
Assinado por: RICARDO HENRIQUE BOTANI
CPF: 224.171.888-21
Papal: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 22:34:38 BRT

Nome: Rodrigo Henrique Botani
CPF/ME: 224.171.888-21

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO 39627036838
CPF: 39627036838
Papel: Produtora
Data/Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 21:22:05 BRT

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
CPF/ME: 39627036838

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA 44645126822
CPF: 44645126822
Papel: Produtora
Data/Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 21:25:29 BRT

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira
CPF/ME: 44645126822

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

Testemunhas:

DocuSigned by:
Fabiana da Silva
Assinado por: FABIANA DA SILVA.29624483883
CPF: 29624483883
Papéis: Testemunha
Data/hora de Assinatura: 08/09/2022 12:22:16:50 BRT

Nome: Fabiana da Silva
CPF/ME: 296.244.638-83

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA.03542879584
CPF: 03542879584
Papéis: Testemunha
Data/hora de Assinatura: 08/09/2022 12:16:04 BRT

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
CPF/ME: 035.428.795-84

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao artigo 2º, inciso V do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

- 1. Valor Total:** O valor total da Emissão de Debêntures será de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures;
- 2. Quantidade:** até 300.000 (trezentas mil) Debêntures.
- 3. Data de Emissão das Debêntures:** 15 de agosto de 2022;
- 4. Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;
- 5. Devedora:** São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.;
- 6. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vigência de 2.586 (dois mil, quinhentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2029;
- 7. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, na Data de Aniversário, conforme a Cláusula 6.5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e o Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("**Atualização Monetária**" e "**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia

Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo, das Debêntures ("**Remuneração das Debêntures**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

8. Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

9. Amortização das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, conforme cronograma estabelecido no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures.

10. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

11. Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm “habite-se”: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e

12. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

ANEXO II

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052 – 13º andar, Sala 132, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*” por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Securizadora**” ou “**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931/04**”), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado entre a Securizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário representante da coletividade dos titulares dos CRI (“**Agente Fiduciário dos CRI**”) em 08 de agosto de 2022 (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei

10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04 e do art. 3 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor,.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

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

DocuSigned by:
Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA 39491144839
CPF: 39491144839
Papel: Procurador
Data/hora de Assinatura: 08/08/2022 | 21:43:14 BRT

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
CPF/ME: 39491144839

DocuSigned by:
Edigard Machado Macedo
Assinado por: EDIGARD MACHADO MACEDO 34149930821
CPF: 34149930821
Papel: Procurador
Data/hora de Assinatura: 08/08/2022 | 22:45:00 BRT

Nome: Edigard Machado Macedo
CPF/ME: 34149930821

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI

CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Armotização ("Tai")
0				
1	15/09/22	Não	Não	0,0000%
2	17/10/22	Sim	Não	0,0000%
3	16/11/22	Sim	Não	0,0000%
4	15/12/22	Sim	Não	0,0000%
5	16/01/23	Sim	Não	0,0000%
6	15/02/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/03/23	Sim	Não	0,0000%
8	17/04/23	Sim	Não	0,0000%
9	15/05/23	Sim	Não	0,0000%
10	15/06/23	Sim	Não	0,0000%
11	17/07/23	Sim	Não	0,0000%
12	15/08/23	Sim	Não	0,0000%
13	15/09/23	Sim	Não	0,0000%
14	16/10/23	Sim	Não	0,0000%
15	16/11/23	Sim	Não	0,0000%
16	15/12/23	Sim	Não	0,0000%
17	15/01/24	Sim	Não	0,0000%
18	15/02/24	Sim	Não	0,0000%
19	15/03/24	Sim	Não	0,0000%
20	15/04/24	Sim	Não	0,0000%
21	15/05/24	Sim	Não	0,0000%
22	17/06/24	Sim	Não	0,0000%
23	15/07/24	Sim	Não	0,0000%
24	15/08/24	Sim	Não	0,0000%
25	16/09/24	Sim	Não	0,0000%
26	15/10/24	Sim	Não	0,0000%
27	18/11/24	Sim	Não	0,0000%
28	16/12/24	Sim	Não	0,0000%
29	15/01/25	Sim	Não	0,0000%
30	17/02/25	Sim	Não	0,0000%
31	17/03/25	Sim	Não	0,0000%
32	15/04/25	Sim	Não	0,0000%
33	15/05/25	Sim	Não	0,0000%
34	16/06/25	Sim	Não	0,0000%
35	15/07/25	Sim	Não	0,0000%
36	15/08/25	Sim	Não	0,0000%
37	15/09/25	Sim	Não	0,0000%
38	15/10/25	Sim	Não	0,0000%

39	17/11/25	Sim	Não	0,0000%
40	15/12/25	Sim	Não	0,0000%
41	15/01/26	Sim	Não	0,0000%
42	18/02/26	Sim	Não	0,0000%
43	16/03/26	Sim	Não	0,0000%
44	15/04/26	Sim	Não	0,0000%
45	15/05/26	Sim	Não	0,0000%
46	15/06/26	Sim	Não	0,0000%
47	15/07/26	Sim	Não	0,0000%
48	17/08/26	Sim	Não	0,0000%
49	15/09/26	Sim	Não	0,0000%
50	15/10/26	Sim	Não	0,0000%
51	16/11/26	Sim	Não	0,0000%
52	15/12/26	Sim	Não	0,0000%
53	15/01/27	Sim	Não	0,0000%
54	15/02/27	Sim	Não	0,0000%
55	15/03/27	Sim	Não	0,0000%
56	15/04/27	Sim	Não	0,0000%
57	17/05/27	Sim	Não	0,0000%
58	15/06/27	Sim	Não	0,0000%
59	15/07/27	Sim	Não	0,0000%
60	16/08/27	Sim	Não	0,0000%
61	15/09/27	Sim	Sim	33,3333%
62	15/10/27	Sim	Não	0,0000%
63	16/11/27	Sim	Não	0,0000%
64	15/12/27	Sim	Não	0,0000%
65	17/01/28	Sim	Não	0,0000%
66	15/02/28	Sim	Não	0,0000%
67	15/03/28	Sim	Não	0,0000%
68	17/04/28	Sim	Não	0,0000%
69	15/05/28	Sim	Não	0,0000%
70	16/06/28	Sim	Não	0,0000%
71	17/07/28	Sim	Não	0,0000%
72	15/08/28	Sim	Não	0,0000%
73	15/09/28	Sim	Sim	50,0000%
74	16/10/28	Sim	Não	0,0000%
75	16/11/28	Sim	Não	0,0000%
76	15/12/28	Sim	Não	0,0000%
77	15/01/29	Sim	Não	0,0000%
78	15/02/29	Sim	Não	0,0000%
79	15/03/29	Sim	Não	0,0000%
80	16/04/29	Sim	Não	0,0000%
81	15/05/29	Sim	Não	0,0000%
82	15/06/29	Sim	Não	0,0000%
83	16/07/29	Sim	Não	0,0000%
84	15/08/29	Sim	Não	0,0000%
85	17/09/29	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV
Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus diretores, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), do artigo 26, caput da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 (“**Lei 14.430/22**”), e nos termos do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, conforme em vigor, (“**Resolução CVM 60**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos do artigo 26, caput da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) a conta corrente n.º 61574-6, da agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
- (ii) as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação;

- (iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (iv) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.780.061/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.171.004, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (vi) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- (vii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
KARINE SIMONE BINCOLETTO
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO-35046030896
CPF: 35046030896
Papéis Diretores
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 21:23:50 BRT
ICP
0481AAB86E7B432182594C25CF9F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 20417118821
Papéis Diretores
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 22:20:04 BRT
ICP
C8C3C3397188442BAEF97D9573C50776

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.130.744/0001-00 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou, em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO 39627036538
CPF: 39627036538
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 21:22:05 BRT
ICP
3475AD21FAC4447702F778E6F20CC3651

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA 44645126822
CPF: 44645126822
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 21:25:34 BRT
ICP
708978BC59495E8100F8E4150897A

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira
Cargo: Procuradora

ANEXO VI

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 50ª emissão
Número das Séries: Série Única
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 300.000 (trezentos mil) CRI
Espécie: Quirografária.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPATO ARAUJO.39627036838
CPF: 39627036838
Paper: Procuradora
Data Hora de Assinatura: 08/08/2022 | 21:23:29 BRT

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Ana Eugenia de Jesus Souza
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA.00963584324
CPF: 00963584324
Paper: Diretora
Data Hora de Assinatura: 08/08/2022 | 22:57:37 BRT

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Cargo: Diretora

ANEXO VII
Imóveis Lastro

Tabela 1: Imóveis Lastro

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
EZ Towers – Torre A	29.780.061/0001-09	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 e Rua Enxovia – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04711-035	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737,	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761				
MOT - Morumbi Office Tower	29.780.061/0001-09	Avenida Roque Petroni Jr, 999 – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04707-000	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não
POP - Paulista Office Park	29.780.061/0001-09	Avenida Paulista, 192 – Cerqueira	24.763, 24.764,	Décimo Terceiro	não	sim	não

		César, São Paulo - SP, CEP 01311-000	24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902, 12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913,	Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo			
--	--	---	--	---	--	--	--

			12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009, 24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857				
Centro Empresarial Pátio Cotia	14.576.758/0001-87	Av. Antonio Mathias Camargo, n° 512 – Centro, Cotia/SP – CEP 06700-158	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	não	sim	não
Alameda Santos	29.780.061/0001-09	Alameda Santos, 2477 – Cerqueira César, São Paulo/SP – CEP 01419907	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos
EZ Towers – Torre A	Pagamento de parcelas de financiamento imobiliário para aquisição do EZ Towers - Torre A
MOT - Morumbi Office Towers	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição de 3 andares do MOT (Morumbi Office Tower), via CCB Imobiliária.
POP - Paulista Office Park	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição do Paulista Office Park, via CCB Imobiliária.
Centro Empresarial Pátio Cotia	Pagamento de parcelas para financiamento para aquisição do Pátio Cotia, via CCB Imobiliária.
Alameda Santos	Pagamento de parcelas para financiamento da aquisição do Al. Santos, 2477, via CCB Imobiliária

Tabela 3 – Detalhamento das Despesas Reembolsadas

Tabela 3.A – Reembolso EZ Towers – Torre A

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Torre A EZ Towers	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737, 415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	21/09/2020	690.566-8	R\$ 150.000.000,00	Amortização extraordinária	80%
				15/10/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				16/11/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/12/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/01/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/02/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/03/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				09/04/2021		R\$ 30.000.000,00	Amortização extraordinária	
				15/04/2021		R\$ 2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2021		R\$ 2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				15/06/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/07/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/08/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/09/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/10/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/11/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/12/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				17/01/2022	R\$	4.139.578,27	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/02/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/03/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				18/04/2022	R\$	2.115.836,17	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/05/2022	R\$	2.117.095,08	Pagamento de parcela de

							financiamento imobiliário	
				15/06/2022		R\$ 2.117.095,08	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/07/2022		R\$ 2.124.108,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.B – Reembolso MOT - Morumbi Office Tower

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Morumbi Office Tower	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	17/06/2021	100121020015800	R\$ 691.193,54	Amortização extraordinária	3,26%
				19/07/2021		R\$ 696.134,14	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/08/2021		R\$ 684.833,00	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/09/2021		R\$ 697.729,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				18/10/2021		R\$ 695.158,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/11/2021		R\$ 714.328,89	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/12/2021		R\$ 751.879,29	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/01/2022		R\$ 769.588,42	Amortização extraordinária	
				17/02/2022		R\$ 767.051,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/03/2022		R\$ 734.569,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				18/04/2022		R\$ 770.291,47	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				17/05/2022		R\$ 738.947,52	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/06/2022		R\$ 755.661,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				20/07/2022		R\$ 307.277,37	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.C – Reembolso POP - Paulista Office Park

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Paulista Office Park (ex. Edifício Funcef Center)	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902, 12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009, 24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	17/12/2021	9088963	R\$ 16.334.000,00	Valor da entrada da aquisição do imóvel	6,48%
				15/02/2022		R\$ 1.335.522,66	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				08/04/2022		R\$ 497.604,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2022		R\$ 502.067,45	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				02/06/2022		R\$ 275.265,73	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				04/07/2022		R\$ 503.783,70	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.D – Reembolso Pátio Cotia

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Centro Empresarial Pátio Cotia	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	Itaú Unibanco S.A.	31/03/2021	100121020015700	R\$ 182.001,80	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	2,76%
				01/10/2021		R\$ 190.211,65	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/07/2021		R\$ 186.778,09	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/04/2021		R\$ 183.694,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				28/04/2022		R\$ 204.450,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				25/02/2022		R\$ 199.179,62	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				22/12/2021		R\$ 196.674,13	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				01/12/2021		R\$ 194.823,18	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	

				01/11/2021	R\$ 192.418,03	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/09/2021	R\$ 188.571,10	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/07/2022	R\$ 207.589,19	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/07/2021	R\$ 185.793,38	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/06/2022	R\$ 206.618,07	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/06/2021	R\$ 184.263,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/04/2022	R\$ 201.191,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/03/2021	R\$ 180.449,95	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				01/02/2022	R\$ 198.121,42	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
				04/06/2021	R\$ 345.580,11	Pagamento de parcela de

						financiamento imobiliário
			06/07/2021	R\$ 346.186,21	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/08/2021	R\$ 344.206,31	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/09/2021	R\$ 350.688,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			04/10/2021	R\$ 349.396,01	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/11/2021	R\$ 359.031,34	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/12/2021	R\$ 376.814,09	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/01/2022	R\$ 387.755,43	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/02/2022	R\$ 385.176,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/03/2022	R\$ 369.092,81	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			04/04/2022	R\$ 386.950,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
			03/05/2022	R\$ 371.026,46	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				03/06/2022	R\$ 379.441,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				04/07/2022	R\$ 260.632,72	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário

Tabela 3.E – Alameda Santos

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Alameda Santos 2477	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	14/02/2022	100121120009000	R\$ 750.518,04	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	1,47%
				11/03/2022		R\$ 712.944,63	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/04/2022		R\$ 745.212,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/05/2022		R\$ 731.529,65	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				13/06/2022		R\$ 763.755,22	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/07/2022		R\$ 705.404,85	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.F: Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23
Torre A EZ Tower	R\$ 9.538.651,44	R\$ 0,00
Morumbi Office Tower	R\$ 2.435.680,30	R\$ 0,00
Paulista Office Park	R\$ 2.734.218,75	R\$ 0,00

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

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

Tabela 4. Demonstração da capacidade de destinação de recursos para os Imóveis Lastro

Imóvel	Descrição	Orçamento total para a aquisição/reforma/expansão do empreendimento (valor inicial do financiamento)	Valores já gastos no âmbito da aquisição/reforma/expansão (parcelas de financiamento já pagas, incluindo amortização, juros e correção monetária)	Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/reforma/expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)	Capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/reforma/expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores estimados a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/expansão em função dos CRI da presente emissão (valores das parcelas futuras dos financiamentos)	Percentual Relativo ao Valor Total Captado na Oferta
Torre A EZ Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 425.000.000,00	R\$ 528.044.863,30	R\$ 298.430.149,69	0	R\$ 298.430.149,69	R\$ 9.538.651,44	3,18%
Morumbi Office Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 43.811.000,00	R\$ 12.588.505,36	R\$ 38.477.173,07	0	R\$ 38.477.173,07	R\$ 2.435.680,30	0,81%
Paulista Office Park	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 65.336.000,00	R\$ 3.114.244,13	R\$ 66.534.869,73	0	R\$ 66.534.869,73	R\$ 2.734.218,75	0,91%
Centro Empresarial Pátio Cotia	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 22.020.000,00	R\$ 5.272.321,89	R\$ 26.677.763,62	0	R\$ 26.677.763,62	R\$ 831.036,70	0,28%
Alameda Santos 2477	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 46.800.000,00	R\$ 4.671.654,98	R\$ 44.965.611,45	0	R\$ 44.965.611,45	R\$ 3.815.225,61	1,27%

ANEXO VIII
HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0160001V	1.012.500.000,00	1.012.500	97,50% CDI	1	2	20/12/2016	23/12/2019	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA017000XD	1.080.000.000,00	1.080.000	96,00% CDI	1	7	10/04/2017	14/04/2020	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0788003	70.000.000,00	70.000	140,00% CDI	1	95	15/07/2017	16/07/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17F0176999	43.000.000,00	43.000	97,00% CDI	1	92	26/06/2017	25/03/2020	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16G0500404	85.000.000,00	8.500	IPCA + 9,32 %	1	74	07/07/2016	19/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0130077	75.000.000,00	75.000	95,00% CDI	1	89	21/08/2017	21/08/2025	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	53.909.000,00	53.909	IPCA + 7,01 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0909907	8.610.000,00	8.610.000	IPCA + 14,71 %	1	108	22/08/2017	24/08/2022	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	7.812.867,86	7.812	IGPM + 9,90 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16I0983543	65.000.000,00	6.500	CDI + 3,00 %	1	78	28/09/2016	30/01/2021	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	6.648.056,28	6	IPCA + 11,00 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17J0040025	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,80 %	1	107	09/10/2017	09/04/2021	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17C0818502	10.025.271,90	10	IGPM + 8,00 %	1	77	03/03/2017	09/05/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA017001E1	35.000.000,00	35.000	CDI + 3,00 %	1	6	27/03/2017	31/03/2020	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17D0088112	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,35 %	1	84	10/04/2017	15/04/2020	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904810	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,50 %	1	94	13/09/2017	24/04/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0839884	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,55 %	1	98	14/07/2017	17/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840108	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	99	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840116	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	100	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840154	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,23 %	1	101	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17J0040026	130.000.000,00	130.000	CDI + 1,60 %	1	80	06/10/2017	19/09/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0181659	116.819.000,00	116.819	IPCA + 6,59 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904811	8.393.923,23	8.393	IPC-FIPE + 12,00 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0905816	932.661,72	932	IPC-FIPE + 12,00 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904616	5.545.942,65	5.545	IGPM + 10,03 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904617	978.694,38	978	IGPM + 10,03 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0905011	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,90 %	1	104	06/09/2017	18/01/2021	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17F0178553	1.500.000,00	1.500	97,00% CDI	1	93	26/06/2017	24/03/2022	Adimplente	Fiança, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0130078	45.000.000,00	45.000	97,00% CDI	1	90	21/08/2017	21/08/2026	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	1.953.216,64	1.953	IGPM + 10,30 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	70.000.000,00	70	CDI + 2,70 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	10.304.801,86	103	IPCA + 9,00 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	4.281.538,38	42	IGPM + 11,00 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	5.634.071,52	56	IGPM + 11,05 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18C0043043	6.348.333,23	5.000	IGPM + 7,00 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0789485	30.000.000,00	30.000	IPCA + 764,00 %	1	118	19/04/2018	19/04/2023	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0733956	9.000.000,00	9.000	CDI	1	142	05/04/2018	10/04/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0733902	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,80 %	1	141	05/04/2018	10/04/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18E0896265	10.500.000,30	105	IPCA + 10,50 %	1	132	10/05/2018	14/05/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0668321	32.000.000,00	32.000	IPCA + 7,38 %	1	140	13/06/2018	15/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	2.297.000,00	2.297	IPCA + 10,30 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	1	1	IPCA + 10,00 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879606	1	1	IPCA + 10,00 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	20.672.000,00	20.672	IPCA + 8,50 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	155.000.000,00	155.000	IPCA + 7,30 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18K1380801	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	170	26/11/2018	09/11/2021	Adimplente	Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18K1380802	4.000.000,00	4.000	CDI	1	171	26/11/2018	09/11/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	310.000.000,00	310.000	CDI + 1,90 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	310.000.000,00	310.000	IPCA + 6,00 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0966801	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,15 %	1	183	29/05/2019	27/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA018005EK	0	1	CDI + 1,00 %	2	1	10/12/2018	15/12/2021	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19F0271600	52.970.000,00	5.297	CDI + 1,90 %	1	184	18/06/2019	30/06/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19F0272533	2.000.000,00	200	CDI + 1,90 %	1	185	18/06/2019	06/07/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	551.100.000,00	551.100	IPCA + 3,88 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0327129	19.000.000,00	19.000	CDI + 4,00 %	1	227	15/10/2019	15/04/2024	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0327509	20.000.000,00	20.000	0.0010%	1	228	15/10/2019	15/04/2024	Adimplente	Subordinação, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019005Q0	600.000.000,00	600.000	CDI + 2,50 %	3	ÚNICA	25/10/2019	15/10/2024	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	48.000.000,00	48.000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	72.000.000,00	72.000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.		15.700.000,00	157	5%	5	1	03/04/2019	24/03/2023	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019003V2	228.190.000,00	228.190	CDI	6	1	15/07/2019	16/07/2029	Adimplente	

CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019005EO	40.412.000,00	40.412	Não há	8	ÚNICA	26/09/2019	04/03/2022	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019004BU	90.000.000,00	90.000	CDI + 104,00 %	9	1	24/11/2017	25/11/2022	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,30 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20D0824365	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,55 %	1	299	15/04/2020	17/04/2026	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	31.160.794,35	30.000	CDI + 4,00 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	40.000.000,00	40.000	0.0010%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0946112	4.600.000,00	4.600	IGPM + 10,00 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0931334	38.321.000,00	38.321	CDI + 3,00 %	1	297	19/05/2020	24/04/2023	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0931870	1.000.000,00	1.000	CDI + 3,00 %	1	298	19/05/2020	25/04/2023	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020001P7	352.426.000,00	352.426	IPCA + 5,40 %	10	1	15/06/2020	15/06/2027	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020001P8	728.056.000,00	728.056	IPCA + 5,80 %	10	2	15/06/2020	17/06/2030	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	266	28/05/2020	28/05/2025	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	267	28/05/2020	28/05/2025	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	99.801.000,00	99.801	IPCA + 7,00 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0753911	32.000.000,00	32.000	CDI + 4,50 %	1	310	14/07/2020	11/08/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0662637	12.500.000,00	12.500.000	CDI + 2,60 %	1	287	23/07/2020	24/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	38.250.000,00	38.250.000	IPCA + 7,70 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	650.000.000,00	#####	IPCA + 5,00 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0200020B	400.000.000,00	400.000	CDI + 3,95 %	11	ÚNICA	26/06/2020	28/06/2023	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,50 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,00 %	1	318	01/09/2020	19/12/2023	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	33.179.957,37	30.000	IGPM + 10,00 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PO	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,50 %	13	1	15/11/2020	19/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PP	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,00 %	13	2	15/11/2020	18/11/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,85 %	1	331	20/11/2020	16/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	9.500.000,00	9.500	IPCA + 7,25 %	1	328	10/11/2020	12/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,70 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	44.000.000,00	44.000.000	IPCA + 9,09 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,00 %	1	316	28/12/2020	26/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0754354	36.727.000,00	36.727	IPCA + 10,15 %	1	324	15/12/2020	13/12/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0632150	128.236.868,68	100.000	100000%	1	323	22/12/2020	07/06/2027	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0610672	47.000.000,00	47.000	IPCA + 10,00 %	1	289	15/12/2020	18/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	82.589.574,00	82.589.574	IPCA + 5,30 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	98.160.580,00	98.160.580	IPCA + 5,60 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0698323	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,00 %	1	342	17/12/2020	18/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698831	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,60 %	1	356	22/01/2021	26/07/2033	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698791	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,40 %	1	357	22/01/2021	26/07/2032	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	5.689.501,03	5.000	IPCA + 7,20 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	18.020.000,00	18.020	IGPM + 7,50 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	16.754.141,42	16.000	IGPM + 8,00 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	4.188.535,36	4.000	0.0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	26.250.000,00	26.250	IPCA + 6,25 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	37.500.000,00	37.500	IPCA + 6,25 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695001	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	363	23/02/2021	24/04/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0619335	160.000.000,00	160.000	CDI + 2,15 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0619340	100.000.000,00	100.000	CDI + 9,46 %	1	361	16/03/2021	11/03/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0793197	55.650.000,00	55.650	IPCA + 6,00 %	1	353	26/03/2021	25/03/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,43 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	28.000.000,00	28.000	IPCA + 7,00 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	19.640.435,40	155	IPCA + 6,00 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	62.619.355,64	62.500	IPCA + 6,75 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	11.050.474,52	10.000	IPCA + 29,73 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0789243	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,75 %	1	352	17/03/2021	19/03/2024	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	64.000.000,00	64.000	IPCA + 8,20 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,15 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	35.514.050,86	25.000	IPCA + 6,50 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	6.267.185,45	6.250	IPCA + 32,52 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	650.000.000,00	650.000	IPCA + 5,89 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	15.148.708,94	149	IPCA + 10,20 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	142.350.000,00	142.350	IPCA + 5,60 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695002	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	364	23/02/2021	24/04/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0801545	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	389	15/05/2021	17/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0801562	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,21 %	1	390	15/05/2021	17/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,00 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1006788	12.000.000,00	12.000.000	IPCA + 11,00 %	1	402	21/06/2021	12/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1035597	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,50 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1082822	54.848.056,89	55.000	IPCA + 5,00 %	1	420	25/06/2021	29/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1083014	9.679.068,87	10.000	IPCA + 7,00 %	1	421	25/06/2021	28/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,26 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,26 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0612123	25.100.000,00	25.100	CDI + 4,75 %	1	419	15/07/2021	27/06/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1151176	19.209.130,36	20.000	IPCA + 8,25 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	4.802.282,60	4.000	IPCA + 0,00 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	Adimplente	Coobrigação, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	10.500.000,00	10.500.000	IPCA + 10,00 %	1	436	26/07/2021	12/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759046	240.750.000,00	240.750	1,00% CDI + 2,50 %	1	393	30/07/2021	30/07/2026	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	105.000.000,00	105.000	IPCA + 10,00 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	18.000.000,00	18.000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,80 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019003V3	787.658.000,00	787.658	IPCA	6	2	15/07/2019	16/07/2029	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	110.000.000,00	110.000	IPCA + 7,50 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	982.526.000,00	982.526	IPCA + 5,15 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	517.474.000,00	517.474	IPCA + 5,27 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	16.724.705,47	20.000	IPCA + 7,00 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	43.275.294,53	40.000	IPCA + 7,00 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA021002N3	400.000.000,00	400.000	IPCA	16	ÚNICA	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	95.400.000,00	95.400	65000%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	80.000.000,00	80.000	IPCA + 7,15 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	33.283.000,00	33.283	IPCA + 9,00 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	43.000.000,00	43.000	IPCA + 9,00 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0912321	19.000.000,00	19.000	CDI + 6,50 %	1	483	24/11/2021	05/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	109.669.186,00	100.000	CDI + 3,50 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	37.000.000,00	37.000	IPCA + 8,75 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,87 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,75 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	58.200.000,00	58.200	IPCA + 8,75 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	20.000.000,00	20.000	IPCA + 11,00 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	8.571.429,00	8.000	IPCA + 11,00 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA021003KP	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNICA	15/02/2022	15/02/2028	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	150.000.000,00	150.000	CDI	20	ÚNICA	15/02/2022	15/02/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939362	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	488	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939864	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	489	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939875	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	490	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939878	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	491	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0945201	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	492	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C0422763	250.000.000,00	250.000	CDI + 0,75 %	1	505	28/03/2022	01/04/2025	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	502	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067377	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	502	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067388	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	503	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067389	2.500.000,00	2.500	IPCA + 10,50 %	1	504	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	50.400.000,00	50.400	IPCA + 7,50 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	23.158.500,00	23.158.500	IPCA + 7,40 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	54.036.500,00	54.036.500	IPCA + 10,10 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.742.461,59	10.000	IPCA + 9,50 %	23	1	04/05/2022	26/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		2.185.615,39	1.000.000	IPCA + 9,50 %	23	2	04/05/2022	26/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0591830	10.000.000,00	10.000	CDI + 6,50 %	19	ÚNICA	15/05/2022	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,50 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022004XW	150.000.000,00	150.000	IPCA + 1,20 %	28	1	16/05/2022	15/05/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022004XX	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,60 %	28	2	16/05/2022	15/05/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0009804	300.000.000,00	300.000	IPCA + 6,49 %	2	ÚNICA	15/06/2022	15/06/2032	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640809	52.526.983,07	50.000	IPCA + 9,75 %	7	1	26/05/2022	20/12/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640888	9.269.467,60	10.000	97500%	7	2	18/05/2022	20/12/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	293.000.000,00	293.000	CDI + 5,50 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1362141	800.000.000,00	800.000	IPCA + 5,95 %	3	ÚNICA	15/07/2022	17/07/2034	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G0002205	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,50 %	4	1	04/07/2022	22/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022006HG	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,20 %	31	ÚNICA	15/06/2022	15/06/2032	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	26.000.000,00	26.000	CDI + 6,00 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1284808	52.000.000,00	52.000	CDI + 4,50 %	14	ÚNICA	03/06/2022	16/11/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022006N6	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,50 %	32	ÚNICA	14/06/2022	16/06/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313202	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,75 %	38	ÚNICA	17/06/2022	15/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		550.000.000,00	550.000	CDI + 0,75 %	31	ÚNICA	26/06/2022	26/06/2029	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313091	112.530.000,00	112.530	IPCA + 8,77 %	10	1	15/06/2022	16/06/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		21.500.000,00	21.500	CDI + 3,00 %	10	2	15/06/2022	16/06/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		51.054.299,91	100.000	CDI + 3,50 %	55	ÚNICA	29/06/2022	05/03/2029	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,75 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313951	8.500.000,00	8.500	IPCA + 7,80 %	6	1	29/06/2022	17/08/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		13.500.000,00	13.500	IPCA + 7,80 %	6	2	29/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA02200799	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 5,00 %	34	1	01/07/2022	30/06/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0220079A	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 15,00 %	34	2	01/07/2022	30/06/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		27.333.000,00	27.333	CDI + 1,05 %	34	1	15/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		122.667.000,00	122.667	IPCA + 7,00 %	34	2	15/06/2022	15/06/2029	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		19.547.045,00	19.547.045	CDI + 4,00 %	53	1	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	2	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	3	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	4	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		34.867.805,00	34.867.805	CDI + 4,00 %	53	5	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		9.584.551,00	9.584.551	CDI + 4,00 %	53	6	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	7	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	8	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	9	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.103.406,00	17.103.406	CDI + 4,00 %	53	10	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		9.063.130,00	9.063.130	CDI + 4,00 %	53	11	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	12	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	13	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	14	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		16.216.029,00	16.216.029	CDI + 4,00 %	53	15	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.858.420,00	7.858.420	CDI + 4,00 %	53	16	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	17	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	18	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	19	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		14.014.124,00	14.014.124	CDI + 4,00 %	53	20	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0860401	40.000.000,00	40.000	IPCA + 8,50 %	15	1	18/05/2022	25/05/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1321751	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50 %	37	ÚNICA	06/07/2022	06/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0230585	16.000.000,00	16.000.000	IPCA + 10,00 %	27	1	06/06/2022	15/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

ANEXO IX

Declaração do Regime Fiduciário

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 12.130.744/0001-00 (“**Companhia Securitizadora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª emissão, em série única, da Companhia Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 08 de agosto de 2022, que instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma do artigo 25 e do caput do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896
CPF: 35046030896
Papet: Diretora
Data Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 21:23:55 BRT

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718821
Papet: Diretor
Data Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 21:26:00 BRT

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

ANEXO X

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, CEP 04543-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 29.780.061/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.171.004 (“**Companhia**”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") celebrado entre a Companhia e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.130.744/0001-00, na qualidade de debenturista, ("**Securizadora**"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 50ª emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto:	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
---	--------------	----------------------	----------	--------------------	---	---	---	---	-------------------------

							(autenticação) e outros		
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [●]
Saldo a destinar									R\$ [●]
Valor Total da Oferta									R\$ [●]

São Paulo, [●] de [●] de [●].

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FD79D1407D374DD0B35DCB33CCA792BC

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI 400 São Carlos - Termo de Securitização.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 185

Assinaturas: 16

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Julia Laura Batista Fernandes

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

SP, SP 04.538-132

jfernandes@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 177.26.244.2

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Julia Laura Batista Fernandes

Local: DocuSign

08/08/2022 21:00:57

jfernandes@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

Ana Eugenia de Jesus Souza

eq@vortex.com.br

Diretora

Vórtx DTVM LTDA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

Ana Eugenia de Jesus Souza

B653C87B41E0412...

Registro de hora e data

Enviado: 08/08/2022 21:18:11

Visualizado: 08/08/2022 22:56:56

Assinado: 08/08/2022 22:57:31

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.151.118

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 00963584324

Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 22:56:56

ID: a3372033-e5a3-4e9f-8f44-9fa44208b785

Brenda Ribeiro de Oliveira

bro@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Brenda Ribeiro de Oliveira

70B8878BCC5946F...

Enviado: 08/08/2022 21:18:08

Visualizado: 08/08/2022 21:25:01

Assinado: 08/08/2022 21:25:37

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.95.223.133

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 44645126822

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 21:25:01

ID: 7fca9069-eebc-42cc-8052-48844933ee95

Edigard Machado Macedo

af.controles@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Edigard Machado Macedo

5C980DCF3E61444...

Enviado: 08/08/2022 21:18:08

Visualizado: 08/08/2022 22:35:33

Assinado: 08/08/2022 22:45:04

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.120.77.194

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 34149930821

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 22:42:42

ID: 59f02ee2-4836-413a-b6ce-72a63aa0bc9a

Eventos do signatário

Fabiana da Silva

fabiana.silva@scsa.com.br

Advogado

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

CPF do signatário: 29624463883

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 20:32:11

ID: 8da9fe8f-525a-41a5-802e-327a34dc061e

Assinatura

DocuSigned by:

Fabiana da Silva

BC4AB8045C7F4A2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.141.138.93

Registro de hora e data

Enviado: 08/08/2022 21:18:09

Reenviado: 08/08/2022 22:14:48

Visualizado: 08/08/2022 22:16:21

Assinado: 08/08/2022 22:16:53

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Diretora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35046030896

Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/03/2021 21:37:48

ID: ffb866f8-47ee-4590-8883-c77da79c3397

DocuSigned by:

Karine Simone Bincoletto

0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.188.31.152

Enviado: 08/08/2022 21:18:09

Visualizado: 08/08/2022 21:22:54

Assinado: 08/08/2022 21:24:00

Ricardo Lucas Dara da Silva

rcativos@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 39491144839

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 21:39:07

ID: 256a82cf-5ad6-4608-b20a-0ec2d4d933bd

DocuSigned by:

Ricardo Lucas Dara da Silva

EC0A6B6AB5C9476...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.232.61.4

Enviado: 08/08/2022 21:18:09

Visualizado: 08/08/2022 21:39:07

Assinado: 08/08/2022 21:43:22

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 03542879584

Cargo do Signatário: testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 22:15:21

ID: ae59617c-e06f-4bc7-89f0-949610d19379

DocuSigned by:

Rodrigo Bragatto Moura

D10D3F0A288144E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.93.206.162

Enviado: 08/08/2022 21:18:10

Visualizado: 08/08/2022 22:15:21

Assinado: 08/08/2022 22:16:09

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecurizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 22417188821 Cargo do Signatário: Diretor</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/03/2021 18:27:33 ID: 6705d371-2a0d-4cc4-bca5-8acdc224d300</p>	<p>DocuSigned by:  C5D3C9397186442...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 152.250.154.147</p>	<p>Enviado: 08/08/2022 21:18:10 Visualizado: 08/08/2022 22:34:16 Assinado: 08/08/2022 22:36:05</p>
<p>Tatiana Scarparo Araujo tsa@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 39627036838 Cargo do Signatário: Procuradora</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/08/2022 21:20:19 ID: 5960bfe5-df7e-465b-9ed3-6ef01d6b9a6a</p>	<p>DocuSigned by:  3475AD21FAC4447...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.69.113.81</p>	<p>Enviado: 08/08/2022 21:18:11 Visualizado: 08/08/2022 21:20:19 Assinado: 08/08/2022 21:23:34</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
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	08/08/2022 21:18:12
Entrega certificada	Segurança verificada	08/08/2022 21:20:19
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/08/2022 21:23:34
Concluído	Segurança verificada	08/08/2022 22:57:33
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural”* (**“Escritura de Emissão de CCI”**), do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 (**“Lei 10.931”**):

(1) como emissora das CCI:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo) sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (**“Emitente”** ou **“Securitizedora”**); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132 (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (**“Instituição Custodiante”**, em conjunto com a Emitente, **“Partes”** quando referidas coletivamente, e **“Parte”** quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no *“Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”*, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Devedora (conforme abaixo definido), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definidas), e a Emitente, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (**“Escritura de Emissão de Debêntures”**) que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.780.061/0001-09 (“**Devedora**”), emitiu 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”) em 15 de agosto de 2022 (“**Data de Emissão de Debêntures**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures**”);
- (B) a taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures, serão definidas após conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 (conforme definido abaixo), com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual também será verificada a demanda dos CRI, de forma a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores (“**Procedimento de Bookbuilding**”);
- (C) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”), com valor de principal de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;
- (D) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representá-los, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante (“**CCI**”);
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a securitização de créditos imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI (conforme abaixo definido), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Emissão, em Série*”

Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado, nesta data, entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o **“Termo de Securitização”** e **“Agente Fiduciário”**, respectivamente), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª (quinquagésima) emissão, em série única, da Emitente (**“CRI”**); e

- (F) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022 (**“Lei 14.430/22”**), da Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM 400”**) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (**“Oferta”**);

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta Escritura de Emissão de CCI são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos nesta Escritura de Emissão de CCI deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas nesta Escritura de Emissão de CCI, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta Escritura de Emissão de CCI como um todo e não a uma disposição específica desta Escritura de Emissão de CCI, e referências à cláusula, subcláusula, itens, adendo e anexo estão relacionadas a esta Escritura de Emissão de CCI a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos nesta Escritura de Emissão de CCI terão as definições a eles atribuídas nesta Escritura de Emissão de CCI quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 Série e Número. A presente emissão será realizada em série única, composta pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2 Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Total da Emissão da CCI**”).

3.3 Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures.

3.4 Condições da Emissão e Custódia. A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “.xlsx”, no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI (“**Titular da CCI**”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da

informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

- 3.4.3** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.17 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5** Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.6** Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (“**Sistema de Negociação**”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.
- 3.6.1** Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
- 3.7** Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8** Pagamento do Valor Nominal. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.9** Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10** Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.
- 3.11** Resgate Antecipado Facultativo. Poderá haver amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12** Vencimento Antecipado. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12.1** Local, Data e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 615743517-3, mantida na agência n.º 3395-20350, do Banco Bradesco Itaú Unibanco S.A.
- 3.13** Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.14.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.16 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

3.17 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.

4.2 Emissão sem Garantia Fidejussória. A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 Será devida para a Instituição Custodiante uma remuneração equivalente a: (i) pela implantação e registro da CCI na B3 será devido o valor total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas na mesma data dos anos subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado.

5.2.1 Os valores devidos nos termos da Cláusula 5.2, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

5.2.2 Os valores devidos nos termos da Cláusula 5.2.1, acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do

serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado dos CRI se houver recursos no Patrimônio Separado dos CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares dos CRI.

- 5.4** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
- 5.5** A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: 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.
- 5.6** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses do Titular da CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelo Titular da CCI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelo Titular da CCI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias e arbitrais nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos Titulares da

CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo Titular da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia do Titular da CCI para cobertura do risco de sucumbência.

5.7 Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

5.8.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.8 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 Obrigações da Emitente. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2 Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) 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.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela verificação da sua adimplência. Não será, ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, cuja elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 11, Itaim Bibi

CEP 04.506-000 – São Paulo, SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

Correio eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br |

juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi

CEP 04.534-004 – São Paulo, SP

At.: Hannah Moraes

Telefone: (11) 3504-8100

Correio Eletrônico: rcativos@oliveiratrust.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7.1.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização

dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, e/ou (vi) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 8.8** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.9** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.10** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896
CPF: 35046030896
Página: 01/01
Data/Hora da Assinatura: 08/06/2022 | 20:37:33 BRT
ICP
Brasil

Nome: Karine Simone Bincoletto
CPF/ME: 35046030896

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 224.171.888-21
Página: 01/01
Data/Hora da Assinatura: 08/06/2022 | 22:37:33 BRT
ICP
Brasil

Nome: Rodrigo Henrique Botani
CPF/ME: 224.171.888-21

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

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

DocuSigned by:
Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:20491144839
CPF: 39491144839
Papel: Procurador
Data e Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 21:04:18 BRT
ICP Brasil
E:LUARREASLS3476581C@E1123507F30

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
CPF/ME: 39491144839

DocuSigned by:
Edigard Machado Macedo
Assinado por: EDIGARD MACHADO MACEDO:34149930821
CPF: 34149930821
Papel: Procurador
Data e Hora de Assinatura: 08/09/2022 | 22:47:59 BRT
ICP Brasil
S:38030CF2E514433954303EA0704102F

Nome: Edigard Machado Macedo
CPF/ME: 34149930821

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

Testemunhas:



Nome: Fabiana da Silva
CPF/ME: 296.244.638-83



Nome: Rodrigo Bragatto Moura
CPF/ME: 035.428.795-84

ANEXO I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 08 de agosto de 2022 (“ Data de Emissão da CCI ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	-------	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 11	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, n.º 1052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.							
CNPJ/ME: 29.780.061/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, , CEP							
COMPLEMENTO	12º andar, sala A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-904

4. TÍTULO							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

“Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 08 de agosto de 2022 entre a Devedora e a Emitente (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual foram emitidas 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 5ª (quinta) emissão, em série única, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures**”), observado o disposto na Cláusula 6 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO:

Conforme Anexo A a esta CCI

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.586 (dois mil, quinhentos e oitenta e seis dias) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2029 (“ Data de Vencimento das Debêntures ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, nas Datas de Atualização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) previstas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, calculada nos termos da Cláusula 6.5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures (“ Atualização Monetária ” e “ Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ”, respectivamente).
REMUNERAÇÃO	A partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa

		<p>interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), das Debêntures (“Remuneração das Debêntures”).</p>
PAGAMENTO PRINCIPAL	DO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme cronograma estabelecido no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures. O cálculo da amortização de principal das Debêntures será realizado com base na fórmula constante da fórmula constante da Cláusula 6.8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
PAGAMENTO DOS JUROS		<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 13 de outubro de 2022, e o último será devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”).</p>
ENCARGOS MORATÓRIOS:		<p>Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os</p>

	débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “ Encargos Moratórios ”).
--	---

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

* * * * *

Anexo A
Identificação dos Empreendimentos

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
EZ Towers – Torre A	29.780.061/0001-09	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 e Rua Enxovia – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04711-035	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732,	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737, 415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761				
MOT Morumbi Office Tower	- 29.780.061/0001- 09	Avenida Roque Petroni Jr, 999 – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04707- 000	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755,	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis	não	sim	não

			134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	da comarca de São Paulo			
POP - Paulista Office Park	29.780.061/0001- 09	Avenida Paulista, 192 – Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP 01311- 000	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902,	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009, 24.010, 24.011, 24.012,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857				
Centro Empresarial Pátio Cotia	14.576.758/0001- 87	Av. Antonio Mathias Camargo, nº 512 – Centro, Cotia/SP – CEP 06700-158	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	não	sim	não
Alameda Santos	29.780.061/0001- 09	Alameda Santos, 2477 – Cerqueira César, São Paulo/SP – CEP 01419907	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 82112FA1A23D41D2B370176C26C622B3
 Assunto: DocuSign: CRI 400 São Carlos - Escritura de Emissão de CCI.pdf
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 31
 Assinar páginas: 6
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Leonardo Wortmann Ghironi
 AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
 SP, SP 04.538-132
 lwortmann@stoccheforbes.com.br
 Endereço IP: 189.60.115.65

Rastreamento de registros

Status: Original
 08/08/2022 19:53:13

Portador: Leonardo Wortmann Ghironi
 lwortmann@stoccheforbes.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Edigard Machado Macedo
 af.controles@oliveiratrust.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5
 CPF do signatário: 34149930821
 Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 22:46:23
 ID: 2f151630-4ac4-41f4-94d9-e912344be024

Assinatura

DocuSigned by:

 5C980DCF3E81444...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 189.120.77.194

Registro de hora e data

Enviado: 08/08/2022 20:29:16
 Visualizado: 08/08/2022 22:33:39
 Assinado: 08/08/2022 22:47:15

Fabiana da Silva
 fabiana.silva@scca.com.br
 Advogado

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB
 G2
 CPF do signatário: 29624463883
 Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 20:32:11
 ID: 8da9fe8f-525a-41a5-802e-327a34dc061e

DocuSigned by:

 BC4AB8045C7F4A2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.191.85.242

Enviado: 08/08/2022 20:29:17
 Reenviado: 08/08/2022 20:30:33
 Visualizado: 08/08/2022 20:32:11
 Assinado: 08/08/2022 20:33:22

Karine Simone Bincoletto
 karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br
 Diretora

True Securitizadora S.A.
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
 CPF do signatário: 35046030896
 Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.188.31.152

Enviado: 08/08/2022 20:29:15
 Visualizado: 08/08/2022 20:35:06
 Assinado: 08/08/2022 20:37:37

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Aceito: 10/03/2021 21:37:48 ID: ffb866f8-47ee-4590-8883-c77da79c3397</p> <p>Ricardo Lucas Dara da Silva rcativos@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 39491144839 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/08/2022 21:03:47 ID: d558385a-2338-4298-8975-159eadfa4d37</p>	<p>DocuSigned by: <i>Ricardo Lucas Dara da Silva</i> EC0A6B8AB5C9476...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 186.232.61.4</p>	<p>Enviado: 08/08/2022 20:29:16 Visualizado: 08/08/2022 21:03:47 Assinado: 08/08/2022 21:04:25</p>
<p>Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584 Cargo do Signatário: Testemunha</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/08/2022 22:13:52 ID: 681ac81a-f8a2-4ecd-baab-d1fd35dd85e0</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Bragatto Moura</i> D10D3F0A288144E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.93.206.162</p>	<p>Enviado: 08/08/2022 20:29:17 Visualizado: 08/08/2022 22:13:52 Assinado: 08/08/2022 22:14:21</p>
<p>Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 22417188821 Cargo do Signatário: Diretor</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/03/2021 18:27:33 ID: 6705d371-2a0d-4cc4-bca5-8acdc224d300</p>	<p>DocuSigned by: <i>RH Botani</i> C5D3C9397186442...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 152.250.154.147</p>	<p>Enviado: 08/08/2022 20:29:15 Visualizado: 08/08/2022 22:37:16 Assinado: 08/08/2022 22:37:37</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
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	08/08/2022 20:29:17
Entrega certificada	Segurança verificada	08/08/2022 22:37:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/08/2022 22:37:37
Concluído	Segurança verificada	08/08/2022 22:47:15

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus diretores, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 5ª Emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) a conta corrente n.º 61574-6, agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.”* celebrado, em 08 de agosto de 2022 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora e da **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**,

sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, sala A, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.780.061/0001-09, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Escobedo
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETO: 35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora de Assinatura: 08/08/2022 | 22:13:06 BRT
ICP
Brasil
04611AAB887845028D584C25CF0F1534

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Ricardo Henrique Botani
Assinado por: RICARDO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718824
Papel: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 08/08/2022 | 19:25:17 BRT
ICP
Brasil
C303CA287188432AEF97D9573250778

Nome:

Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7DC631ED04A54FA0819CE751787AC58F
 Assunto: DocuSign- CRI 400 São Carlos- Declaração da Emissora art. 56 ICVM 400
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 2
 Assinar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Julia Laura Batista Fernandes
 AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
 SP, SP 04.538-132
 jfernandes@stoccheforbes.com.br
 Endereço IP: 179.159.148.128

Rastreamento de registros

Status: Original
 08/08/2022 18:07:11

Portador: Julia Laura Batista Fernandes
 jfernandes@stoccheforbes.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Karine Simone Bincoletto
 karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br
 Diretora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
 CPF do signatário: 35046030896
 Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/03/2021 21:37:48
 ID: ffb866f8-47ee-4590-8883-c77da79c3397

Rodrigo Henrique Botani
 rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br
 Diretor

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC OAB G3
 CPF do signatário: 22417188821
 Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/03/2021 18:27:33
 ID: 6705d371-2a0d-4cc4-bca5-8acdc224d300

Assinatura

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.188.31.152

Registro de hora e data

Enviado: 08/08/2022 18:10:42
 Visualizado: 08/08/2022 22:13:13
 Assinado: 08/08/2022 22:13:40

DocuSigned by:

 C5D3C9397186442...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
 carregada
 Usando endereço IP: 152.250.154.147

Enviado: 08/08/2022 18:10:42
 Visualizado: 08/08/2022 19:24:57
 Assinado: 08/08/2022 19:25:21

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 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	08/08/2022 18:10:42
Entrega certificada	Segurança verificada	08/08/2022 19:24:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/08/2022 19:25:21
Concluído	Segurança verificada	08/08/2022 22:13:41

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada por seus diretores abaixo identificados (“**Coordenador Líder**” ou “**XP**”), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª Emissão, em série única, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA**, que:

- (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60; e
- (iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.



São Paulo, 05 de agosto de 2022.

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO-04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2022 14:07:22 BRT

DocuSigned by:
Fabício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA-05638864717
CPF: 05638864717
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2022 14:06:08 BRT

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

Nome: Fabrício Cunha de Almeida

Cargo: Diretor

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DAS AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comunicado de Ação de Rating

Moody's Local atribui (P)AA-.br (sf) à Série Única da 50ª Emissão de CRIs da True Securitizadora S.A.(Risco São Carlos)

Comunicado de Ação de Rating

CONTATOS

Mateus Bohme +55.11.3956.8703
Analyst
mateus.bohmesilva@moodys.com

Samy Kirszenworcel +55.11.3043.6065
Associate
samy.kirszenworcel@moodys.com

Bernardo Costa +55.11.3043.7353
Rating Manager
bernardo.costa@moodys.com

SÃO PAULO, 08 DE AGOSTO DE 2022

A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local") atribuiu rating provisório (P)AA-.br (sf) à Série Única da 50ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") a serem emitidos pela True Securitizadora S.A. ("True Securitizadora") no valor de R\$ 300 milhões e vencimento em sete anos.

Os CRIs serão lastreados pela 5ª Emissão de Debêntures da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos" ou "Companhia", Rating Corporativo (CFR) AA.br estável), de mesmo valor e data de vencimento. As debêntures são avaliadas em AA-.br, reflexo da natureza de dívida sênior sem garantia das debêntures quando pró-forma a emissão e pré-pagamento de dívidas existentes, aproximadamente 80% das dívidas da companhia terão garantias reais.

O rating atribuído é baseado em documentação preliminar. A Moody's Local não antecipa alterações relevantes nas principais condições dos CRIs. Caso as condições de emissão e/ou documentação final sejam diferentes das originais enviadas e revisadas pela agência, a Moody's Local avaliará o possível impacto que essas alterações podem causar no rating definitivo e agirá em conformidade.

SERVIÇO AO CLIENTE

Brasil +55.11.3043.7300

Emissor	Instrumento	Rating
True Securitizadora S.A	Série Única da 50ª Emissão de CRIs	(P)AA-.br (sf)

FUNDAMENTOS DO(S) RATING(S)

O rating (P)AA-.br atribuído aos CRIs foi baseado principalmente na qualidade de crédito da 5ª Emissão de Debêntures em série única da São Carlos no valor de R\$ 300 milhões e vencimento em sete anos. Qualquer alteração no rating das debêntures poderá levar a uma mudança no rating dos CRIs.

Os pagamentos de principal da 50ª Emissão de CRIs serão feitos em três parcelas iguais nos 60º, 72º e 84º meses após a emissão. Os juros são pagos mensalmente e sem período de carência. Os CRIs terão remuneração a ser determinada em processo de bookbuilding e será equivalente a maior taxa entre o equivalente a taxa interna de retorno das NTN-B 2026 + 1,40% mais IPCA.

Os cronogramas de pagamento dos CRIs espelham o fluxo de caixa programado das debêntures subjacentes, com dois dias úteis de defasagem a mais para acomodar as transferências de caixa. A São Carlos efetuará os pagamentos devidos diretamente na conta dos CRIs, que será mantida no Itaú Unibanco S.A. ("Itaú", AAA.br estável).

O rating considera que os CRIs estão sob regime fiduciário por meio do qual os ativos que lastreiam os CRIs serão segregados de outros ativos da True Securitizadora. Esses ativos segregados são exclusivamente destinados aos pagamentos dos CRIs, assim como de determinadas taxas e despesas.

A qualidade de crédito da São Carlos considera a posição da Companhia como uma das maiores empresas imobiliárias comerciais nacionais dedicada à propriedade, aquisição, gestão, locação e desenvolvimento de torres de escritórios e como a maior incorporadora e administradora de imóveis comerciais de varejo e conveniência no Brasil. Apesar do choque econômico da pandemia, a São Carlos tem se beneficiado de um portfólio resiliente e com perfil de clientes diversificado de propriedades corporativas e comerciais, dos poucos lançamentos de novos escritórios esperados para o curto prazo e do de retorno às atividades presenciais. Nos 12 meses findos em março de 2022, a companhia reportou R\$277 milhões de receita, R\$ 209 milhões de EBITDA, de acordo com os ajustes padrões da Moody's Local e R\$1,85 bilhão de dívida bruta, o que corresponde a um índice de 33% de Dívida bruta sobre o Valor do Portfólio (*Loan to Value*).

FATORES QUE PODERIAM LEVAR A UMA ELEVAÇÃO OU A UM REBAIXAMENTO DO(S) RATING(S)

O rating dos CRIs poderá ser elevado ou rebaixado caso haja uma elevação ou rebaixamento dos ratings das debêntures lastro da operação, que por sua vez está atrelada ao rating da São Carlos.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada neste(s) rating(s) foi Metodologia de Rating para Operações Estruturadas, publicada em 24 de junho de 2021, e disponível na seção de metodologias em www.moodyslocal.com/country/br.

DIVULGAÇÕES REGULATÓRIAS

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM nº 9/2020.

O presente Relatório de Classificação de Risco de Crédito não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, ou negociação dos instrumentos objeto destas classificações de risco de crédito.

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's pode utilizar informações de domínio público, incluindo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures.

A Moody's adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de Ratings sejam de qualidade suficiente e proveniente de fontes que a Moody's

considera confiáveis incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Moody's não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de Rating. A Moody's reserva o direito de retirar o(s) Rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's no futuro próximo.

A Moody's não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ("Avaliação(ões) de Due Diligence").

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's pode receber, à depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados à pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros. Estes relatórios têm impacto neutro sobre os ratings.

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's pode incluir, à depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. À depender da natureza da transação, a Moody's pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Consulte o Formulário de Referência da Moody's, disponível em www.moodyslocal.com/country/br, para divulgações gerais sobre potenciais conflitos de interesse.

A Moody's pode ter fornecido Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s) no período de 12 meses que antecederam esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Providos a Entidades com Rating da Moody's através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatorydisclosures para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating relacionadas à Moody's Local no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br para maiores informações a respeito.

50ª Emissão de CRIs – Série Única	08/08/2022	Não Aplicável
-----------------------------------	------------	---------------

Os Ratings da Moody's são monitorados constantemente. Todos os Ratings da Moody's são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses.

Consulte a página www.moodylocal.com/country/br/regulatorydisclosures para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da agência no exercício anterior.

Consulte o documento Moody's Local Brazil Ratings Scale disponível em www.moodylocal.com/country/br para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e recuperação.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) Rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) Rating(s).

Consulte www.moodylocal.com/country/br para divulgações regulatórias adicionais.

© 2022 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "PUBLICAÇÕES") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVESTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NAS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY'S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI

SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA AS SUAS PUBLICAÇÕES ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU PUBLICAÇÕES DA MOODY'S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUIDAS OU REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E PORTANTO NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de ratings de crédito ou na preparação de suas publicações.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY'S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à Moody's Investors Service, Inc., para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência, honorários que poderão ir desde US\$1.000 até, aproximadamente, US\$5.000.000. A MCO e a Moody's Investors Service também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito da Moody's Investors Service e de seus processos de ratings de crédito. São incluídas anualmente no website www.moodyys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings de crédito e entre as entidades que possuem ratings da Moody's Investors Service e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australianos da afiliada da MOODY'S, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para o Japão: A Moody's Japan K.K. ("MJKK") é agência de rating de crédito e subsidiária integral da Moody's Group Japan G.K., que por sua vez é integralmente detida pela Moody's Overseas Holdings Inc., uma subsidiária integral da MCO. A Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") é uma agência de rating de crédito e subsidiária integral da MJKK. A MSFJ não é uma Organização de Rating Estatístico Nacionalmente Reconhecida ("NRSRO"). Nessa medida, os ratings de crédito atribuídos pela MSFJ são Ratings de Crédito Não-NRSRO. Os Ratings de Crédito Não-NRSRO são atribuídos por uma entidade que não é uma NRSRO e, conseqüentemente, a obrigação sujeita aos ratings de crédito não será elegível para certos tipos de tratamento nos termos das leis dos E.U.A. A MJKK e a MSFJ são agências de rating de crédito registradas junto a Agência de Serviços Financeiros do Japão ("Japan Financial Services Agency") e os seus números de registro são "FSA Commissioner (Ratings) n° 2 e 3, respectivamente.

A MJKK ou a MSFJ (conforme aplicável) divulgam, pelo presente, que a maioria dos emitentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela MJKK ou MSFJ (conforme aplicável) acordaram, com antecedência à atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados pela agência, honorários que poderão ir desde JPY100.000 até, aproximadamente, JPY550.000.000.

A MJKK e a MSFJ também mantêm políticas e procedimentos destinados a cumprir com os requisitos regulatórios japoneses.

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Inadimplen to no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0160001V	1.012.500.000,00	1.012.500	97,50% CDI	1	2	20/12/2016	23/12/2019	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA017000XD	1.080.000.000,00	1.080.000	96,00% CDI	1	7	10/04/2017	14/04/2020	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0788003	70.000.000,00	70.000	140,00% CDI	1	95	15/07/2017	16/07/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17F0176999	43.000.000,00	43.000	97,00% CDI	1	92	26/06/2017	25/03/2020	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16G0500404	85.000.000,00	8.500	IPCA + 9,32 %	1	74	07/07/2016	19/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação , Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0130077	75.000.000,00	75.000	95,00% CDI	1	89	21/08/2017	21/08/2025	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	53.909.000,00	53.909	IPCA + 7,01 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0909907	8.610.000,00	8.610.000	IPCA + 14,71 %	1	108	22/08/2017	24/08/2022	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	7.812.867,86	7.812	IGPM + 9,90 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16I0983543	65.000.000,00	6.500	CDI + 3,00 %	1	78	28/09/2016	30/01/2021	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	6.648.056,28	6	IPCA + 11,00 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	Adimplente	Fiança, Coobrigação , Alienação	

												Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17J0040025	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,80 %	1	107	09/10/2017	09/04/2021	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17C0818502	10.025.271,90	10	IGPM + 8,00 %	1	77	03/03/2017	09/05/2023	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA017001E1	35.000.000,00	35.000	CDI + 3,00 %	1	6	27/03/2017	31/03/2020	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17D0088112	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,35 %	1	84	10/04/2017	15/04/2020	Adimplente		Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904810	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,50 %	1	94	13/09/2017	24/04/2020	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0839884	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,55 %	1	98	14/07/2017	17/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840108	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	99	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840116	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	100	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17G0840154	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,23 %	1	101	14/07/2017	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17J0040026	130.000.000,00	130.000	CDI + 1,60 %	1	80	06/10/2017	19/09/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0181659	116.819.000,00	116.819	IPCA + 6,59 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904811	8.393.923,23	8.393	IPC-FIPE + 12,00 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0905816	932.661,72	932	IPC-FIPE + 12,00 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904616	5.545.942,65	5.545	IGPM + 10,03 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de

												Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0904617	978.694,38	978	IGPM + 10,03 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17I0905011	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,90 %	1	104	06/09/2017	18/01/2021	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17F0178553	1.500.000,00	1.500	97,00% CDI	1	93	26/06/2017	24/03/2022	Adimplente		Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0130078	45.000.000,00	45.000	97,00% CDI	1	90	21/08/2017	21/08/2026	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	1.953.216,64	1.953	IGPM + 10,30 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	70.000.000,00	70	CDI + 2,70 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	Adimplente		Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	10.304.801,86	103	IPCA + 9,00 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo,

												Subordinaçã o
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	4.281.538,38	42	IGPM + 11,00 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinaçã o
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	5.634.071,52	56	IGPM + 11,05 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18C0043043	6.348.333,23	5.000	IGPM + 7,00 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	Adimplente		Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0789485	30.000.000,00	30.000	IPCA + 764,00 %	1	118	19/04/2018	19/04/2023	Adimplente		Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0733956	9.000.000,00	9.000	CDI	1	142	05/04/2018	10/04/2021	Adimplente		Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18D0733902	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,80 %	1	141	05/04/2018	10/04/2021	Adimplente		Fiança, Alienação

												Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18E0896265	10.500.000,30	105	IPCA + 10,50 %	1	132	10/05/2018	14/05/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0668321	32.000.000,00	32.000	IPCA + 7,38 %	1	140	13/06/2018	15/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	2.297.000,00	2.297	IPCA + 10,30 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	1	1	IPCA + 10,00 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879606	1	1	IPCA + 10,00 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	20.672.000,00	20.672	IPCA + 8,50 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	155.000.000,00	155.000	IPCA + 7,30 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18K1380801	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	170	26/11/2018	09/11/2021	Adimplente	Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18K1380802	4.000.000,00	4.000	CDI	1	171	26/11/2018	09/11/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	310.000.000,00	310.000	CDI + 1,90 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	310.000.000,00	310.000	IPCA + 6,00 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19E0966801	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,15 %	1	183	29/05/2019	27/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA018005EK	0	1	CDI + 1,00 %	2	1	10/12/2018	15/12/2021	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19F0271600	52.970.000,00	5.297	CDI + 1,90 %	1	184	18/06/2019	30/06/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19F0272533	2.000.000,00	200	CDI + 1,90 %	1	185	18/06/2019	06/07/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	551.100.000,00	551.100	IPCA + 3,88 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0327129	19.000.000,00	19.000	CDI + 4,00 %	1	227	15/10/2019	15/04/2024	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19J0327509	20.000.000,00	20.000	0.0010%	1	228	15/10/2019	15/04/2024	Adimplente	Subordinação, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019005Q0	600.000.000,00	600.000	CDI + 2,50 %	3	ÚNICA	25/10/2019	15/10/2024	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	48.000.000,00	48.000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	72.000.000,00	72.000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.		15.700.000,00	157	5%	5	1	03/04/2019	24/03/2023	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019003V2	228.190.000,00	228.190	CDI	6	1	15/07/2019	16/07/2029	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019005E0	40.412.000,00	40.412	Não há	8	ÚNICA	26/09/2019	04/03/2022	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019004BU	90.000.000,00	90.000	CDI + 104,00 %	9	1	24/11/2017	25/11/2022	Adimplente	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,30 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20D0824365	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,55 %	1	299	15/04/2020	17/04/2026	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	31.160.794,35	30.000	CDI + 4,00 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	40.000.000,00	40.000	0.0010%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0946112	4.600.000,00	4.600	IGPM + 10,00 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0931334	38.321.000,00	38.321	CDI + 3,00 %	1	297	19/05/2020	24/04/2023	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E0931870	1.000.000,00	1.000	CDI + 3,00 %	1	298	19/05/2020	25/04/2023	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020001P7	352.426.000,00	352.426	IPCA + 5,40 %	10	1	15/06/2020	15/06/2027	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020001P8	728.056.000,00	728.056	IPCA + 5,80 %	10	2	15/06/2020	17/06/2030	Adimplente	Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	266	28/05/2020	28/05/2025	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	267	28/05/2020	28/05/2025	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	99.801.000,00	99.801	IPCA + 7,00 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0753911	32.000.000,00	32.000	CDI + 4,50 %	1	310	14/07/2020	11/08/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0662637	12.500.000,00	12.500.000	CDI + 2,60 %	1	287	23/07/2020	24/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	38.250.000,00	38.250.000	IPCA + 7,70 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de

												Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	650.000.000,00	##### ##	IPCA + 5,00 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0200020 B	400.000.000,00	400.000	CDI + 3,95 %	11	ÚNIC A	26/06/2020	28/06/2023	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,50 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,00 %	1	318	01/09/2020	19/12/2023	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	33.179.957,37	30.000	IGPM + 10,00 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PO	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,50 %	13	1	15/11/2020	19/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PP	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,00 %	13	2	15/11/2020	18/11/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,85 %	1	331	20/11/2020	16/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	9.500.000,00	9.500	IPCA + 7,25 %	1	328	10/11/2020	12/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,70 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	44.000.000,00	44.000.000	IPCA + 9,09 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,00 %	1	316	28/12/2020	26/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0754354	36.727.000,00	36.727	IPCA + 10,15 %	1	324	15/12/2020	13/12/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0632150	128.236.868,68	100.000	100000%	1	323	22/12/2020	07/06/2027	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0610672	47.000.000,00	47.000	IPCA + 10,00 %	1	289	15/12/2020	18/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	82.589.574,00	82.589.574	IPCA + 5,30 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	98.160.580,00	98.160.580	IPCA + 5,60 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0698323	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,00 %	1	342	17/12/2020	18/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698831	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,60 %	1	356	22/01/2021	26/07/2033	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698791	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,40 %	1	357	22/01/2021	26/07/2032	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	5.689.501,03	5.000	IPCA + 7,20 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	18.020.000,00	18.020	IGPM + 7,50 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	16.754.141,42	16.000	IGPM + 8,00 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	4.188.535,36	4.000	0.0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	26.250.000,00	26.250	IPCA + 6,25 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	37.500.000,00	37.500	IPCA + 6,25 %	1	359	22/02/2021	24/02/2023	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695001	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	363	23/02/2021	24/04/2023	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0619335	160.000.000,00	160.000	CDI + 2,15 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

											Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0619340	100.000.000,00	100.000	CDI + 9,46 %	1	361	16/03/2021	11/03/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0793197	55.650.000,00	55.650	IPCA + 6,00 %	1	353	26/03/2021	25/03/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,43 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	28.000.000,00	28.000	IPCA + 7,00 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	19.640.435,40	155	IPCA + 6,00 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	62.619.355,64	62.500	IPCA + 6,75 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	11.050.474,52	10.000	IPCA + 29,73 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0789243	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,75 %	1	352	17/03/2021	19/03/2024	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	64.000.000,00	64.000	IPCA + 8,20 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,15 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão	

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	35.514.050,86	25.000	IPCA + 6,50 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	6.267.185,45	6.250	IPCA + 32,52 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	650.000.000,00	650.000	IPCA + 5,89 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	15.148.708,94	149	IPCA + 10,20 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	142.350.000,00	142.350	IPCA + 5,60 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0695002	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	364	23/02/2021	24/04/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0801545	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	389	15/05/2021	17/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0801562	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,21 %	1	390	15/05/2021	17/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,00 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1006788	12.000.000,00	12.000.000	IPCA + 11,00 %	1	402	21/06/2021	12/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1035597	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,50 %	1	362	21/06/2021	23/06/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1082822	54.848.056,89	55.000	IPCA + 5,00 %	1	420	25/06/2021	29/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1083014	9.679.068,87	10.000	IPCA + 7,00 %	1	421	25/06/2021	28/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,26 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,26 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0612123	25.100.000,00	25.100	CDI + 4,75 %	1	419	15/07/2021	27/06/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1151176	19.209.130,36	20.000	IPCA + 8,25 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	Adimplente	Coobrigação , Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	4.802.282,60	4.000	IPCA + 0,00 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	Adimplente	Coobrigação , Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	10.500.000,00	10.500.000	IPCA + 10,00 %	1	436	26/07/2021	12/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0759046	240.750.000,00	240.750	1,00% CDI + 2,50 %	1	393	30/07/2021	30/07/2026	Adimplente	Fundo

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	105.000.000,00	105.000	IPCA + 10,00 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	18.000.000,00	18.000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,80 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	431	16/08/202 1	22/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	432	16/08/202 1	22/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA019003V 3	787.658.000,00	787.658	IPCA	6	2	15/07/201 9	16/07/202 9	Adimplente	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2110683349	110.000.000,00	110.000	IPCA + 7,50 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2110855537	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	2110855623	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	982.526.000,00	982.526	IPCA + 5,15 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	517.474.000,00	517.474	IPCA + 5,27 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	16.724.705,47	20.000	IPCA + 7,00 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	43.275.294,53	40.000	IPCA + 7,00 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA021002N3	400.000.000,00	400.000	IPCA	16	ÚNIC A	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	95.400.000,00	95.400	65000%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	80.000.000,00	80.000	IPCA + 7,15 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	33.283.000,00	33.283	IPCA + 9,00 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	43.000.000,00	43.000	IPCA + 9,00 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0912321	19.000.000,00	19.000	CDI + 6,50 %	1	483	24/11/2021	05/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	109.669.186,00	100.000	CDI + 3,50 %	1	484	27/12/202 1	05/07/202 8	Adimplente		
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	37.000.000,00	37.000	IPCA + 8,75 %	1	472	15/12/202 1	24/11/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,87 %	1	469	14/12/202 1	26/01/203 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,75 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	58.200.000,00	58.200	IPCA + 8,75 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	20.000.000,00	20.000	IPCA + 11,00 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	8.571.429,00	8.000	IPCA + 11,00 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA021003KP	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNIC A	15/02/2022	15/02/2028	Adimplente		
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	150.000.000,00	150.000	CDI	20	ÚNIC A	15/02/2022	15/02/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939362	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	488	23/02/2022	27/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos	

											Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939864	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	489	23/02/202 2	27/02/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939875	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	490	23/02/202 2	27/02/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0939878	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	491	23/02/202 2	27/02/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22B0945201	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	492	23/02/2022	27/02/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C0422763	250.000.000,00	250.000	CDI + 0,75 %	1	505	28/03/2022	01/04/2025	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	502	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067377	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	502	28/03/2022	24/03/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067388	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	503	28/03/202 2	24/03/202 5	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1067389	2.500.000,00	2.500	IPCA + 10,50 %	1	504	28/03/202 2	24/03/202 5	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	50.400.000,00	50.400	IPCA + 7,50 %	1	512	20/04/2022	23/04/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	23.158.500,00	23.158.500	IPCA + 7,40 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	54.036.500,00	54.036.500	IPCA + 10,10 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.742.461,59	10.000	IPCA + 9,50 %	23	1	04/05/2022	26/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação , Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		2.185.615,39	1.000.000	IPCA + 9,50 %	23	2	04/05/2022	26/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação , Aval

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0591830	10.000.000,00	10.000	CDI + 6,50 %	19	ÚNIC A	15/05/2022	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,50 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022004XW	150.000.000,00	150.000	IPCA + 1,20 %	28	1	16/05/2022	15/05/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022004XX	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,60 %	28	2	16/05/2022	15/05/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0009804	300.000.000,00	300.000	IPCA + 6,49 %	2	ÚNIC A	15/06/2022	15/06/2032	Adimplente	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640809	52.526.983,07	50.000	IPCA + 9,75 %	7	1	26/05/2022	20/12/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0640888	9.269.467,60	10.000	97500%	7	2	18/05/2022	20/12/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	293.000.000,00	293.000	CDI + 5,50 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C1362141	800.000.000,00	800.000	IPCA + 5,95 %	3	ÚNIC A	15/07/2022	17/07/2034	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G0002205	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,50 %	4	1	04/07/2022	22/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022006HG	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,20 %	31	ÚNIC A	15/06/2022	15/06/2032	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	26.000.000,00	26.000	CDI + 6,00 %	20	ÚNIC A	10/06/2022	10/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1284808	52.000.000,00	52.000	CDI + 4,50 %	14	ÚNIC A	03/06/2022	16/11/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA022006N6	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,50 %	32	ÚNIC A	14/06/2022	16/06/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313202	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,75 %	38	ÚNIC A	17/06/2022	15/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		550.000.000,00	550.000	CDI + 0,75 %	31	ÚNIC A	26/06/2022	26/06/2029	Adimplente	

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313091	112.530.000,00	112.530	IPCA + 8,77 %	10	1	15/06/2022	16/06/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		21.500.000,00	21.500	CDI + 3,00 %	10	2	15/06/2022	16/06/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		51.054.299,91	100.000	CDI + 3,50 %	55	ÚNICA	29/06/2022	05/03/2029	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,75 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313951	8.500.000,00	8.500	IPCA + 7,80 %	6	1	29/06/2022	17/08/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		13.500.000,00	13.500	IPCA + 7,80 %	6	2	29/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA02200799	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 5,00 %	34	1	01/07/2022	30/06/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRA0220079A	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 15,00 %	34	2	01/07/2022	30/06/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		27.333.000,00	27.333	CDI + 1,05 %	34	1	15/06/2022	15/06/2027	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		122.667.000,00	122.667	IPCA + 7,00 %	34	2	15/06/2022	15/06/2029	Adimplente	Fiança

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		19.547.045,00	19.547.045	CDI + 4,00 %	53	1	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	2	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	3	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	4	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		34.867.805,00	34.867.805	CDI + 4,00 %	53	5	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		9.584.551,00	9.584.551	CDI + 4,00 %	53	6	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	7	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	8	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	9	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		17.103.406,00	17.103.406	CDI + 4,00 %	53	10	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		9.063.130,00	9.063.130	CDI + 4,00 %	53	11	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	12	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	13	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	14	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		16.216.029,00	16.216.029	CDI + 4,00 %	53	15	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.858.420,00	7.858.420	CDI + 4,00 %	53	16	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	17	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	18	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	19	01/07/2022	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.		14.014.124,00	14.014.124	CDI + 4,00 %	53	20	01/07/202 2	28/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0860401	40.000.000,00	40.000	IPCA + 8,50 %	15	1	18/05/202 2	25/05/202 7	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1321751	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50 %	37	ÚNIC A	06/07/202 2	06/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0230585	16.000.000,00	16.000.000	IPCA + 10,00 %	27	1	06/06/202 2	15/05/202 6	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO, FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS LASTRO E CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI DESTA EMISSÃO (SEMESTRAL)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Tabela 1: Imóveis Lastró

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
EZ Towers – Torre A	29.780.061/0001-09	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 e Rua Enxovia – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04711-035	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737,	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761				
MOT - Morumbi Office Tower	29.780.061/0001-09	Avenida Roque Petroni Jr, 999 – Chácara Santo Antônio – São Paulo/SP – CEP 04707-000	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759,	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			134.760, 134.761				
POP - Paulista Office Park	29.780.061/0001-09	Avenida Paulista, 192 – Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP 01311-000	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902, 12.903, 12.904, 12.905,	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

			12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845,				
--	--	--	--	--	--	--	--

			24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857				
Centro Empresarial Pátio Cotia	14.576.758/0001-87	Av. Antonio Mathias Camargo, nº 512 – Centro, Cotia/SP – CEP 06700-158	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	não	sim	não
Alameda Santos	29.780.061/0001-09	Alameda Santos, 2477 – Cerqueira César, São Paulo/SP – CEP 01419907	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	não	sim	não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos
EZ Towers – Torre A	Pagamento de parcelas de financiamento imobiliário para aquisição do EZ Towers - Torre A
MOT - Morumbi Office Towers	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição de 3 andares do MOT (Morumbi Office Tower), via CCB Imobiliária.
POP - Paulista Office Park	Pagamento de parcelas de financiamento para aquisição do Paulista Office Park, via CCB Imobiliária.
Centro Empresarial Pátio Cotia	Pagamento de parcelas para financiamento para aquisição do Pátio Cotia, via CCB Imobiliária.
Alameda Santos	Pagamento de parcelas para financiamento da aquisição do Al. Santos, 2477, via CCB Imobiliária

Tabela 3 – Detalhamento das Despesas Reembolsadas

Tabela 3.A – Reembolso EZ Towers – Torre A

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Torre A EZ Towers	415.710, 415.711, 415.712, 415.713, 415.714, 415.715, 415.716, 415.717, 415.718, 415.719, 415.720, 415.721, 415.722, 415.723, 415.724, 415.725, 415.726, 415.727, 415.728, 415.729, 415.730, 415.731, 415.732, 415.733, 415.734, 415.735, 415.736, 415.737, 415.738, 415.739, 415.740, 415.741, 415.742, 415.743, 415.744, 415.745, 415.746, 415.747, 415.748, 415.749, 415.750, 415.751, 415.752, 415.753, 415.754, 415.755, 415.756, 415.757, 415.758, 415.759, 415.760 e 415.761	Décimo Primeiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	21/09/2020	690.566-8	R\$ 150.000.000,00	Amortização extraordinária	80%
				15/10/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				16/11/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/12/2020		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/01/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/02/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/03/2021		R\$ 2.387.512,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				09/04/2021		R\$ 30.000.000,00	Amortização extraordinária	
				15/04/2021		R\$ 2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				17/05/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/06/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/07/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/08/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/09/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/10/2021	R\$	2.174.758,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				16/11/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/12/2021	R\$	4.135.289,97	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				17/01/2022	R\$	4.139.578,27	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/02/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
				15/03/2022	R\$	4.142.724,35	Pagamento de parcela de

							financiamento imobiliário	
				18/04/2022		R\$ 2.115.836,17	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				16/05/2022		R\$ 2.117.095,08	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/06/2022		R\$ 2.117.095,08	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				15/07/2022		R\$ 2.124.108,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.B – Reembolso MOT - Morumbi Office Tower

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Morumbi Office Tower	134.750, 134.751, 134.752, 134.753, 134.754, 134.755, 134.756, 134.757, 134.758, 134.759, 134.760, 134.761	Décimo Quinto Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	17/06/2021	100121020015800	R\$ 691.193,54	Amortização extraordinária	3,26%
				19/07/2021		R\$ 696.134,14	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/08/2021		R\$ 684.833,00	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/09/2021		R\$ 697.729,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				18/10/2021		R\$ 695.158,44	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/11/2021		R\$ 714.328,89	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/12/2021		R\$ 751.879,29	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/01/2022		R\$ 769.588,42	Amortização extraordinária	
				17/02/2022		R\$ 767.051,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/03/2022		R\$ 734.569,38	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

				18/04/2022		R\$ 770.291,47	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2022		R\$ 738.947,52	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/06/2022		R\$ 755.661,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				20/07/2022		R\$ 307.277,37	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.C – Reembolso POP - Paulista Office Park

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Paulista Office Park (ex. Edifício Funcef Center)	24.763, 24.764, 24.765, 24.766, 24.767, 24.768, 24.769, 24.770, 24.771, 24.772, 24.773, 24.774, 24.775, 24.776, 24.777, 24.778, 24.779, 24.780, 24.781, 24.782, 24.783, 12.895, 12.896, 12.897, 12.898, 12.899, 12.900, 12.901, 12.902, 12.903, 12.904, 12.905, 12.906, 12.907, 12.908, 12.909, 12.910, 12.911, 12.912, 12.913, 12.914, 12.915, 12.916, 12.917, 12.918, 12.919, 12.920, 12.921, 12.922, 12.923, 12.924, 12.925, 12.926, 12.927, 12.928, 12.929, 12.930, 13.326, 13.327, 13.328, 13.329, 13.330, 13.331, 24.000, 24.001, 24.002, 24.003, 24.004, 24.005, 15.079, 15.080, 15.081, 15.082, 15.083, 15.084, 12.931, 12.932, 12.933, 12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939, 12.940, 12.941, 12.942, 12.943, 12.944, 12.945, 12.946, 12.947, 12.948, 12.949, 12.950, 12.951, 12.952, 12.953, 12.954, 12.955, 12.956, 12.957, 12.958, 12.959, 12.960, 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966, 12.967, 12.968, 12.969, 12.970, 12.971, 12.972, 12.973, 12.974, 12.975, 12.976, 12.977, 12.978, 13.332, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337, 13.338, 13.339, 24.006, 24.007, 24.008, 24.009, 24.010, 24.011, 24.012, 24.013, 15.085, 15.086, 15.087, 15.088, 15.089, 15.090, 15.091, 15.092, 24.790, 24.791, 24.792, 24.793, 24.794, 24.795, 24.796, 24.797, 24.798, 24.799, 24.800, 24.801, 24.802, 24.803, 24.804, 24.805, 24.806, 24.807, 24.808, 24.809, 24.810, 24.811, 24.812, 24.813, 24.814, 24.815, 24.816, 24.817, 24.818, 24.819, 24.820, 24.821, 24.822, 24.823, 24.824, 24.825, 24.826, 24.827, 24.828, 24.829, 24.830, 24.831, 24.832, 24.833, 24.834, 24.835, 24.836, 24.837, 24.838, 24.839, 24.840, 24.841, 24.842, 24.843, 24.844, 24.845, 24.846, 24.847, 24.848, 24.849, 24.850, 24.851, 24.852, 24.853, 24.854, 24.855, 24.856, 24.857	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Banco Bradesco S.A.	17/12/2021	9088963	R\$ 16.334.000,00	Valor da entrada da aquisição do imóvel	6,48%
				15/02/2022		R\$ 1.335.522,66	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				08/04/2022		R\$ 497.604,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				17/05/2022		R\$ 502.067,45	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				02/06/2022		R\$ 275.265,73	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				04/07/2022		R\$ 503.783,70	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.D – Reembolso Pátio Cotia

EMPREEDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Centro Empresarial Pátio Cotia	275	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP	Itaú Unibanco S.A.	31/03/2021	100121020015700	R\$ 182.001,80	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	2,76%
				01/10/2021		R\$ 190.211,65	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/07/2021		R\$ 186.778,09	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				30/04/2021		R\$ 183.694,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				28/04/2022		R\$ 204.450,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				25/02/2022		R\$ 199.179,62	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				22/12/2021		R\$ 196.674,13	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				01/12/2021		R\$ 194.823,18	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	
				01/11/2021		R\$ 192.418,03	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida	

			01/09/2021	R\$ 188.571,10	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/07/2022	R\$ 207.589,19	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/07/2021	R\$ 185.793,38	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/06/2022	R\$ 206.618,07	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/06/2021	R\$ 184.263,86	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/04/2022	R\$ 201.191,46	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/03/2021	R\$ 180.449,95	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			01/02/2022	R\$ 198.121,42	Pagamento de parcela de contrato confissão de dívida
			04/06/2021	R\$ 345.580,11	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			06/07/2021	R\$ 346.186,21	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/08/2021	R\$ 344.206,31	Pagamento de parcela de

					financiamento imobiliário
			03/09/2021	R\$ 350.688,39	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			04/10/2021	R\$ 349.396,01	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/11/2021	R\$ 359.031,34	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/12/2021	R\$ 376.814,09	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/01/2022	R\$ 387.755,43	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/02/2022	R\$ 385.176,59	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/03/2022	R\$ 369.092,81	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			04/04/2022	R\$ 386.950,75	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/05/2022	R\$ 371.026,46	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário
			03/06/2022	R\$ 379.441,60	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário

				04/07/2022		R\$ 260.632,72	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
--	--	--	--	------------	--	-------------------	--	--

Tabela 3.E – Alameda Santos

EMPREEDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO	PERCENTUAL RELATIVO AO VALOR TOTAL CAPTADO NA OFERTA
Alameda Santos 2477	1.921	Décimo Terceiro Oficial Registro de Imóveis da comarca de São Paulo	Itaú Unibanco S.A.	14/02/2022	100121120009000	R\$ 750.518,04	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	1,47%
				11/03/2022		R\$ 712.944,63	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/04/2022		R\$ 745.212,40	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/05/2022		R\$ 731.529,65	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				13/06/2022		R\$ 763.755,22	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	
				11/07/2022		R\$ 705.404,85	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	

Tabela 3.F: Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23
Torre A EZ Tower	R\$ 9.538.651,44	R\$ 0,00
Morumbi Office Tower	R\$ 2.435.680,30	R\$ 0,00
Paulista Office Park	R\$ 2.734.218,75	R\$ 0,00

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

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

Tabela 4. Demonstração da capacidade de destinação de recursos para os Imóveis Lastro

Imóvel	Descrição	Orçamento total para a aquisição/reforma/expansão do empreendimento (valor inicial do financiamento)	Valores já gastos no âmbito da aquisição/reforma/expansão (parcelas de financiamento já pagas, incluindo amortização, juros e correção monetária)	Valores a serem gastos no âmbito da aquisição/reforma/expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/expansão em função de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado)	Capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito da aquisição/reforma/expansão (saldo devedor dos financiamentos)	Valores estimados a serem destinados no âmbito da aquisição/reforma/expansão em função dos CRI da presente emissão (valores das parcelas futuras dos financiamentos)	Percentual Relativo ao Valor Total Captado na Oferta
Torre A EZ Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 425.000.000,00	R\$ 528.044.863,30	R\$ 298.430.149,69	0	R\$ 298.430.149,69	R\$ 9.538.651,44	3,18%
Morumbi Office Tower	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 43.811.000,00	R\$ 12.588.505,36	R\$ 38.477.173,07	0	R\$ 38.477.173,07	R\$ 2.435.680,30	0,81%
Paulista Office Park	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 65.336.000,00	R\$ 3.114.244,13	R\$ 66.534.869,73	0	R\$ 66.534.869,73	R\$ 2.734.218,75	0,91%
Centro Empresarial I Pátio Cotia	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 22.020.000,00	R\$ 5.272.321,89	R\$ 26.677.763,62	0	R\$ 26.677.763,62	R\$ 831.036,70	0,28%
Alameda Santos 2477	Pagamento de parcela de financiamento imobiliário	R\$ 46.800.000,00	R\$ 4.671.654,98	R\$ 44.965.611,45	0	R\$ 44.965.611,45	R\$ 3.815.225,61	1,27%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.130.744/0001-00 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou, em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPATO ARAUJO 39627336838
CPF: 39627336838
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 20:37:38 BRT

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA 44645128822
CPF: 44645128822
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2022 | 20:46:04 BRT

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira
Cargo: Procuradora

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0C36594D291A494A974A61BE8CA007F6

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI 400 São Carlos - Declaração do Agente Fiduciário.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Julia Laura Batista Fernandes

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 04.538-132

jfernandes@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 179.159.148.128

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Julia Laura Batista Fernandes

Local: DocuSign

08/08/2022 20:27:56

jfernandes@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

Brenda Ribeiro de Oliveira

bro@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

 70B8878BCC5946F...

Registro de hora e data

Enviado: 08/08/2022 20:30:44

Visualizado: 08/08/2022 20:47:38

Assinado: 08/08/2022 20:48:07

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 44645126822

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.95.223.133

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 20:47:38

ID: 8ba248f8-292e-46db-8fe2-7517d2f67027

Tatiana Scarparo Araujo

tsa@vortx.com.br

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

 3475AD21FAC4447...

Enviado: 08/08/2022 20:30:43

Visualizado: 08/08/2022 20:35:44

Assinado: 08/08/2022 20:37:45

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 39627036838

Cargo do Signatário: Procuradora

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.69.113.81

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/08/2022 20:35:44

ID: 3b8ac583-69cb-434e-ac71-47639e340071

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 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	08/08/2022 20:30:44
Entrega certificada	Segurança verificada	08/08/2022 20:35:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/08/2022 20:37:45
Concluído	Segurança verificada	08/08/2022 20:48:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER 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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO XIII

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE APROVOU EMISSÃO DAS
DEBÊNTURES E A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 29.780.061/0001-09

NIRE 35300171004

(“Companhia”)

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM
08 DE AGOSTO DE 2022**

1. **Data, hora e local.** No dia 08 (oito) de agosto de 2022, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (Sala A), na cidade e Estado de São Paulo.
2. **Presença.** Todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **Mesa.** Assumiu a Presidência dos trabalhos o Sr. Rolando Mifano e como Secretário atuou o Sr. Felipe de Faria Góes.
4. **Deliberação.** Foi deliberado, pela unanimidade dos Conselheiros presentes e sem quaisquer ressalvas:

4.1 Aprovar, nos termos do Artigo 20, alínea (xxii), do Estatuto Social da Companhia, a realização da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, todas nominativas e escriturais, de emissão da Companhia, totalizando o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Debêntures”), para colocação privada (“Emissão”), bem como a celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Em Série Única, para Colocação Privada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão”), cujo inteiro teor ficará arquivado na sede da Companhia e foi lido, aprovado e autorizado por todos os membros presentes;

4.2 Aprovar os seguintes termos e condições da Emissão, conforme previstos na Escritura de Emissão:

- (i) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures;
- (ii) Número da Emissão: 5ª (quinta) emissão de Debêntures da Companhia;
- (iii) Séries: A Emissão será em série única;



- (iv) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão");
- (v) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário");
- (vi) Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de agosto de 2022 ("Data de Emissão");
- (vii) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência;
- (viii) Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados;
- (ix) Colocação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Debenturista (conforme abaixo definida), 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;
- (x) Não Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"): A presente emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados;
- (xi) Prazo de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.586 (dois mil, quinhentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 13 de setembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses resgate antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, cujo inteiro teor da minuta, que reflete a versão final a ser formalizada, foi apresentado aos Conselheiros e encontra-se arquivado na sede da Companhia;
- (xii) Vinculação à operação de securitização de recebíveis imobiliários: As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Debenturista"), no âmbito de operação de emissão e oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários, de emissão da Debenturista ("CRI"), lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação ("Créditos Imobiliários"), mediante assinatura, pela Debenturista, do respectivo



boletim de subscrição das Debêntures. Após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista (i) será a única titular dos Créditos Imobiliários, e (ii) emitirá uma cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), sendo que as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, serão utilizados como lastro dos CRI ("Operação de Securitização"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado, e os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Oferta Pública"). Os CRI serão objeto da Oferta Pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Termo de Securitização e do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Emissão da True Securitizadora S.A.* ("Contrato de Distribuição"), por meio do qual serão contratadas as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela Oferta Pública e pela prestação da garantia firme de colocação dos CRI ("Coordenadores");

(xiii) Preço de Subscrição e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição das Debêntures, bem como a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI, após o integral cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("Data de Integralização das Debêntures"), pelo preço de integralização, equivalente a (i) na primeira data de integralização dos CRI, ao Valor Nominal Unitário e, (ii) nas demais datas, ao valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), acrescido da remuneração, calculada *pro rata die*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização das Debêntures, pela quantidade de Debêntures emitidas, observado que as Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures integralizadas na mesma Data de Integralização das Debêntures, observadas eventuais deduções previstas na Escritura de Emissão;

(xiv) Procedimento de Bookbuilding: Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a verificação: (i) da demanda dos CRI, de forma



a definir a necessidade de exercício da garantia firme pelos Coordenadores; e (ii) da taxa final para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures a serem emitidas ("Procedimento de Bookbuilding");

(xv) Atualização Monetária: Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, nas datas de atualização e de acordo com a forma de cálculo previstas na Escritura de Emissão ("Valor Nominal Unitário Atualizado");

(xvi) Remuneração das Debêntures: as Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo tal percentual limitado ao que for maior entre: (i) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2026, baseada na cotação indicativa do dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; ou (ii) 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; em ambos os casos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão ("Remuneração");

(xvii) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos (i) à Remuneração das Debêntures e a Atualização Monetária das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive); (ii) à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso; (iii) e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios");

(xviii) Pagamento da Remuneração: A partir da data de integralização dos CRI, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em periodicidade mensal, nas datas de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme tabela constante à Escritura de Emissão;



(xix) Amortização: Ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em 03 (três) parcelas anuais, conforme cronograma estabelecido na Escritura de Emissão;

(xx) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão de Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Companhia ou por uma de suas controladas nos imóveis a serem descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro") para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária, atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do anúncio de encerramento da Oferta Pública ("Reembolso"), no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos, que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante na Escritura de Emissão ("Destinação Futura" e, quando em conjunto com o Reembolso, "Destinação de Recursos");

(xxi) Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado facultativo e/ou a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão;

(xxii) Resgate Antecipado Obrigatório: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, caso a Companhia deixe de ser companhia aberta, inclusive em caso de incorporação da Companhia por companhia que não seja aberta, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão;

(xxiii) Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá adquirir debêntures em circulação;

(xxiv) Vencimento Antecipado das Debêntures: As obrigações da Companhia constantes dos instrumentos relacionados à emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Companhia neste sentido, ou mesmo assembleia de titulares dos CRI, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos na Escritura de Emissão; e

(xxv) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia mediante depósito em conta corrente de titularidade da Debenturista, conforme indicada na Escritura de Emissão, e vinculada ao patrimônio separado dos CRI.



**PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 50ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS