



TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



KALLAS INCORPORAÇÕES E CONTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.146.451/0001-06 | NIRE 35.300.358.996

Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo – SP

no montante total de

R\$130.000.000,00

(cento e trinta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRAPCSCRIHX7

DATA DE REGISTRO DA OFERTA NA CVM: 10

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brA+(sf)"¹

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.485.718 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 130.000 (cento e trinta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, para distribuição pública da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão" ou "Oferta", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de junho de 2023 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), observado o eventual cancelamento de debêntures em razão da distribuição parcial dos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). Os CRI têm prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2026 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração") 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, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"). O objeto de cada regime fiduciário será destacado do patrimônio da emissora e passará a constituir o patrimônio separado destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430. 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 sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário"). Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 18 DESTES PROSPECTO.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 67 DESTES PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 18 DE MAIO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.



Coordenador Líder



J.Safrá

Investment
Bank

Assessor Jurídico do Coordenador Líder



Assessor Jurídico da Devedora



A DATA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR É DE 10 DE MAIO DE 2023.

¹ Esta classificação foi realizada em 10 de maio de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	5
2.1. Breve descrição da Oferta	5
2.2. Apresentação da Securitizadora	5
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação às aquelas contidas no termo de securitização.....	6
2.4. Identificação do Público-Alvo.....	7
2.5. Valor Total da Oferta.....	7
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	8
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	17
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	17
4. FATORES DE RISCO	18
a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência.....	18
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	20
c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados.... Erro! Indicador não definido.	
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.....	20
e) riscos da Oferta	21
f) riscos relacionados à Emissora.....	25
g) riscos relacionados à Devedora.....	28
5. CRONOGRAMA.....	65
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO } DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	66
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	67
7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários.....	67
7.2. Inadequação do Investimento	67
7.3. Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta	67
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	68
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	68
8.2. Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	68

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta	68
8.4. Regime de Distribuição	69
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa	69
8.6. Formador de Mercado	71
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	71
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	71
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	72
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	72
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	72
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	72
9.4. Política de investimento, discriminado inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	72
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	73
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	73
10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.....	74
10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	74
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	74
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento	74
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	74
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	75
10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	75
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	75
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para	83
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	84
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	85
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS.....	86
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	86
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	86

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	86
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....	86
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....	89
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	90
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	91
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	91
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando.....	94
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	95
15.1. Formulário de Referência	95
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora	95
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora	95
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	95
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora	95
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	96
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	96
15.6. Termo de securitização de créditos	96
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	96
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	97
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	97
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	97
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	97
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e por revisar as informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.	98
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	98
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	98

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	98
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	99
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	99
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	99
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	100
17.1. Informações Adicionais da Devedora.....	100
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA.....	109
18.1. Duration do título de Securitização	109
18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro	109
18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização.....	110
18.4. Classificação dos CRI.....	110

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

ANEXOS

ANEXO I	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	113
ANEXO II	Estatuto social atualizado da securitizadora	119
ANEXO III	Estatuto social atualizado da devedora.....	137
ANEXO IV	Termo de securitização de créditos	161
ANEXO V	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	423
ANEXO VI	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	583
ANEXO VII	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	591

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA E DA OFERTA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso III da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de CRI, que serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Devedora”) em razão da 4ª (quarta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Devedora (“Debêntures”). A Oferta consistirá na distribuição pública de até 130.00 (cento e trinta mil) CRI, perfazendo o montante de até R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), podendo essa quantidade ser reduzida em razão da distribuição parcial dos CRI.

A Oferta será coordenada pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”). Nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços, da Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*” celebrado entre a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal LTDA. (“Contrato de Distribuição”), podem participar da Oferta como instituições subcontratadas do Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (conforme definido no Contrato de Distribuição) com o Coordenador Líder (“Participantes Especiais”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora

conta com a sua coobrigação. Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A., e alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (a) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (b) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (c) a emissão, colocação e distribuição no mercado; financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (d) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de 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 14.430/22, da Lei nº 11.076/04, e outras disposições legais aplicáveis; (e) 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.

A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	439
Saldo atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R\$62.522.167.154,55
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRE da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R\$5.536.000,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil reais).

Em 31 de dezembro de 2022, não existem passivos contingentes que possam estar relacionados a processos de naturezas civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures, representativa dos direitos creditórios que contam com as características descritas na seção "Informações sobre os Direitos Creditórios", deste Prospecto Preliminar, na página www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste *website*, clicar no centro da tela em "Selecione a pesquisa", depois selecione "Por Emissão", depois digite CRI KALLAS em "Buscar Empresas,", selecione a Emissão de CRI n.º "171ª" e, então, no subitem "Documentos da Oferta" clicar em "Prospecto Definitivo") ("Créditos Imobiliários").

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude do Procedimento de *Bookbuilding* e da distribuição parcial dos CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73 da Resolução CVM 160.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, observada a possibilidade de cancelamento, nos termos e condições da Escritura.

Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, caso a demanda apurada junto aos investidores para a subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 130.000 (cento e trinta mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, o valor total da emissão das Debêntures e a quantidade de Debêntures, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente distribuídos, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Devedora ou aprovação em assembleia especial de investidores dos CRI ou de Assembleia Geral de Debenturista, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Debêntures, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos "Investidores", assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado") ou de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 ("Investidor Profissional"), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 ("Público-Alvo").

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de até R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), podendo o Valor Total da Oferta ser reduzido em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e da distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)
Quantidade	Até 130.000 (cento e trinta mil), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e da Distribuição Parcial, desde que respeitada a Quantidade Mínima dos CRI a serem colocados.
Quantidade Mínima dos CRI	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da Garantia Firme.
Opção de Lote Adicional	Não aplicável.
Código ISIN	BRAPCSCRIHX7
Classificação de Risco	A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada 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 preliminar, sendo que a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. atribuiu o <i>rating</i> preliminar "brA+(sf)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender artigo 33, §11 da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) atualizar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar 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 www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website, clicar no centro da tela em "Selecione a pesquisa", depois selecione "Por Emissão", depois digite CRI KALLAS em "Buscar Empresas,", selecione a Emissão de CRI n.º "171ª" e, então, no subitem "Documentos, acessar a página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em "Download"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
Data de Emissão	12 de junho de 2023.
Prazo e Data de Vencimento	12 de junho de 2026.
Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – Índices e Forma de Cálculo

Os CRI não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração") calculados na forma abaixo.

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão (exclusive), data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos das Debêntures (exclusive), Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive) e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "n" um número inteiro.

DT = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "DT" um número inteiro.

DP = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito do cálculo de $[[DI]]_k$ será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração, p.e., para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), a Taxa DI-Over considerada

	<p>para cálculo de $[(TDI)]_k$ será aquela publicada no dia 9 (sete) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são Dias Úteis;</p> <p>Considera-se “<u>Período de Capitalização</u>” como sendo, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado.</p> <p>Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI por força de lei, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. A Assembleia Especial de Investidores será convocada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do último dia do período de ausência ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal, o que ocorrer primeiro.</p>
Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamentos	Semestral, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de dezembro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre na forma do Anexo IV deste Prospecto Preliminar, até a Data de Vencimento.
Repactuação	Não aplicável.
Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – Existência, Datas e Condições	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.
Garantias – Tipo, Forma e Descrição	Não haverá.
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, emitidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Sim.

<p>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</p>	<p>Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos a seguir poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; (v) caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; e (vi) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção</p>
<p>Tratamento Tributário</p>	<p>Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.</p> <p><u>Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.</u> Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte)</p>

dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 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, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IPRJ apurado em cada período de apuração.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 01 de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei n.º 9.718 de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos agrícolas, imobiliários e financeiros, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real 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, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho 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 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme alterada.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”) estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014 e não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme legislação vigente. Tal alíquota de 15% poderá ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória n.º 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1137”). Na sua redação original, o artigo 3º da MP 1137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam reguladas pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

Conceito JTF. São aqueles países ou jurisdições 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. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Importante mencionar que a Portaria n.º 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN n.º 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas,

	<p>incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><u>Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos.</u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p>
<p>Outros Direitos, Vantagens e Restrições</p>	<p>Não aplicável</p>

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre**a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão**

Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente e exclusivamente atinentes à construção e à aquisição dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura e no Anexo V do Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", "Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso", respectivamente).

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

A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição e construção dos Empreendimentos Imobiliários, elencadas no Anexo II da Escritura e no Anexo VI do Termo de Securitização ("Documentos Comprobatórios"), respeitado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base nos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura da Escritura, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão que serão destinados ao Reembolso. Nesse sentido, foi comprovado o volume total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais). Em que pese, o valor verificado tenha sido o montante aqui indicado, o valor a título de Reembolso será restrito ao Valor Total da Emissão.

Independentemente do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar, sempre que julgarem necessário, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo inferior, caso necessário para atendimento de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

A Devedora é responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

O Agente Fiduciário dos CRI envidou seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI foi responsável por verificar, exclusivamente, com base nos Documentos Comprobatórios encaminhados pela Devedora, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos captados por meio da Oferta, em virtude de serem destinados para o Reembolso de despesas, serão utilizados pela Devedora, no momento da integralização das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.5 acima

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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 Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora 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 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 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, 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 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.

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

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 Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares de CRI 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 de 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 de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora,

a seu exclusivo critério, opte por não acrescentar aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *grossup* dos novos tributos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Medida Provisória n° 1.137, 22 de setembro de 2022

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória n° 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1137”), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei n° 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 01 de janeiro de 2023.

Dentre outros, o artigo 3° da MP 1137 reduz a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

Não é possível, entretanto, assegurar que esse benefício será aplicável aos CRI. Isso porque, o processo legislativo de medidas provisórias envolve determinadas incertezas, uma vez que dependem de trâmites específicos, votação e aprovação pelo Congresso Nacional em um prazo máximo de até 120 dias contados a partir de sua publicação para que continue produzindo seus efeitos após esse prazo. Deste modo, na data de hoje, não é possível prever com antecedência se a MP 1137 será convertida em lei, ou a redação que poderá ser efetivamente aprovada, dado que, eventualmente, parlamentares podem apresentar emendas sugerindo modificações na redação inicialmente proposta pelo Governo.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MP 1137 poderá gerar sobre a tributação efetivamente aplicável aos investidores não residentes que invistam em CRI no Brasil, as quais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

}

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

e) riscos da Oferta

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.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Conforme descrito no 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 de CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive) 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; (ii) caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; ou (iii) caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação.

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 dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta

Os Titulares dos CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação da Quantidade Mínima de CRI, correspondente a 100.000 (cem mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Quantidade Mínima de CRI"). Caso haja Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de CRI, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação da Quantidade Mínima de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, 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 Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

A participação de investidores 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, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

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, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

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 nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI,

divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

Riscos decorrentes da potencial ausência de registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP

Nos termos do artigo 62, incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia-geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures; e (ii) a inscrição, na junta comercial, da escritura de emissão e seus aditamentos. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da sua assinatura. Considerando que a Aprovação Societária da Devedora e a Escritura de Emissão ainda não foram registradas perante a JUCESP, não há garantias de que a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão serão registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta. Caso a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão, por qualquer razão, não sejam registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e/ou a eficácia das Debêntures e da Escritura de Emissão, enquanto estes não estiverem ou não sejam arquivados em junta comercial, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade média

f) riscos relacionados à Emissora

A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Inexistência de Garantias.

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores da Devedora. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, 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. Na data base de 30 de junho de 2022, o capital social da Emissora era de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,30% (trinta 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Ausência de Coobrigação da Emissora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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 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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a 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 certificados de recebíveis imobiliários 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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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 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 dos produtos da Emissora. 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

g) riscos relacionados à Devedora

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

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.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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 sua capacidade 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos, podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, bem como em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, a Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão de consumo, afetando adversamente as vendas dos empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas

da Devedora. Isso faz que a Devedora não seja capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a Devedora pode ser adversamente afetada. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e dependem substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não responder de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, ela poderá ser adversamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Os negócios da Devedora poderão ser adversamente afetados por flutuações nos preços de matérias primas, reduzindo sua rentabilidade.

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados negativamente por diversos fatores que podem estar fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e políticas governamentais e condições econômicas gerais. Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de 7,30%, 23,14%, 17,78% e 5,45% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. Já com base no INCC, as taxas de inflação de preços no Brasil foram 4,15%, 8,81%, 13,85% e 9,28% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Devedora, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas. Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio

e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Devedora, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Devedora; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Devedora, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Devedora, acarretando lucro líquido menor.

Ademais, o Governo Federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. A Devedora poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto; inflação; taxas de juros; flutuações nas taxas de câmbio; reduções salariais e dos níveis econômicos; aumento do desemprego; políticas cambiais, sanitárias, monetária e fiscal; mudanças nas leis fiscais e tributárias; racionamento de água e energia; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A Devedora pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira, impactando a elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Devedora de refinar seu endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora.

Tais ataques, interrupções, ou falhas podem resultar na violação, pela Devedora, da legislação em vigor aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo os princípios estabelecidos pela Constituição e as regras do Marco Civil da Internet.

Além disso, nos termos da LGPD, em vigor desde o dia 18 de setembro de 2020, incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados devem ser comunicadas à ANPD. Nos termos da LGPD, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as

informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo.

A violação, pela Devedora, das disposições da LGPD pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis as sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da Devedora, grupo ou conglomerado no Brasil, referente ao seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento também por parte de suas subsidiárias.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em impactos e custos relevantes, além de afetar negativamente os negócios da Devedora, sua marca e sua reputação. As referidas situações poderão afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar os Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os contratos financeiros da Devedora e de determinadas controladas contam com cláusulas restritivas, e o não cumprimento dessas cláusulas pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora e determinadas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, alteração de sua composição acionária, operações de reorganização societária, distribuição de dividendos, celebração de mútuos, entre outras.

Caso a Devedora ou suas controladas não cumpram com as cláusulas previstas em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida possuem cláusulas de descumprimento ou declaração de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora e suas controladas.

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Devedora.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Em razão do cenário externo manter-se, na visão do COPOM, menos favorável, esse determinou, em 2 de fevereiro de 2022, o aumento da taxa SELIC meta para 10,75% ao ano. Desde então, foram realizados sucessivos aumentos, atingindo o patamar de 13,75% a.a. em setembro de 2022 e se mantendo neste patamar até dezembro de 2022 (última reunião). Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora. A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Devedora e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Devedora possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Devedora e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC, IPCA e IGP-M.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Devedora, aumentando os impostos que a Devedora é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Devedora.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Devedora e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Devedora, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Devedora. Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços). Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Devedora. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Devedora e suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Devedora, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Devedora da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, a Devedora poderá ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as atividades e a imagem da Devedora podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes às atividades da Devedora poderão afetá-la adversamente.

O setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas e, portanto, uma acentuação dos tributos incidentes para o setor poderá ter impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo governo federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder repassar custos adicionais relacionados aos tributos majorados aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis ou afetar as margens e rentabilidade da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Devedora.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público ("PIS/PASEP"); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Caso as SPEs da Devedora deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Devedora, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Devedora. Em 12 de janeiro de 2021, foi sancionada a Lei 14.118/2021, que instituiu o Programa CVA, em substituição ao Programa MCMV. A norma é resultado da medida provisória (MP) nº 996/2020, aprovada pelo Senado em dezembro de 2020. O artigo 22 do Projeto de Lei de Conversão da MP 996/2020 permitia que as construtoras contratadas no âmbito do Programa CVA efetuassem o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% da receita mensal auferida pelo contrato de construção. Porém, tal dispositivo foi vetado pelo Presidente da República, Jair Bolsonaro. Com isso, o regime especial de tributação se aplica apenas para empresas contratadas pelo antigo MCMV e com obras já iniciadas. A Devedora não pode garantir que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. As mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda, taxa de juros, disponibilidade de financiamento, condições de revenda no mercado imobiliário, custos de mão de obra, demanda por unidades residenciais, entre outros, podem afetar o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque e, no entanto, as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, dificilmente podem ser reduzidas. Desta forma, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora, o que pode impactar negativamente a Devedora.

Os negócios da Devedora dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Devedora, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Devedora pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Devedora, e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra interno ou de terceiros, ainda que constatados após a conclusão dos empreendimentos, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e dos empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) embargos de obras; (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiv) restrições resultantes da pandemia da COVID-19, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Devedora ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Devedora determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor

correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à Devedora (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado *pro rata die*, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

Além disso, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias. Além disso, a Devedora pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos

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

Adicionalmente, a amplitude e duração do impacto da pandemia da COVID-19 ou de surto de doença semelhante, assim como do impacto das medidas adotadas para combater a pandemia, permanecem altamente incertos, podendo precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

As situações acima poderão impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, impactando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora e suas subsidiárias dependem de emissões de valores mobiliários, de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de novos títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Devedora para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia da COVID-19, e/ou

podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Devedora pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Devedora a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O endividamento da Devedora pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente. A referida situação poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

O nível de endividamento da Devedora pode resultar em conseqüências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos ou a redução no preço de terrenos em estoque poderão elevar os custos de vendas ou reduzir os ativos, diminuir o lucro e, conseqüentemente, afetar negativamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida que concorrentes entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país e, particularmente, na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora.

Ademais, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e afetar adversamente a Devedora.

As referidas situações poderão impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes e gerar um impacto adverso na Devedora

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – PoC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a cancelamento no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Devedora voltados à média/alta renda que concentram esse risco no caso de distratos devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em custos associados à manutenção e ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), gerando um impacto negativo para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetá-la adversamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao

valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, podendo ser impactada adversamente.

A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de insumo e mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis, (vii) dificuldade para localizar terrenos atraentes, (viii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais e (ix) cenário econômico favorável, ainda impactado pela pandemia do COVID-19, dentre outros. Dificuldades em qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora, na medida em que não será capaz de implementar sua estratégia de negócios, e, conseqüentemente impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

A Devedora depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.

A Devedora depende, em grande parte, da experiência e *know-how* de membros da sua alta administração. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Devedora não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de implementar suas estratégias e, conseqüentemente, seus negócios e os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora adota a política de utilizar mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande

parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora ia atuar. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os controles internos da Devedora, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo causar um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora poderá ficar sujeita a violações das leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive no âmbito dos Programas Habitacionais. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A extensão, percepção e maneira pela qual a pandemia da COVID-19 declarada pela Organização Mundial da Saúde impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros que são incertos e imprevisíveis e que podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora, bem como em sua capacidade de continuar operando.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Devedora. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

No final de 2019, o COVID-19 foi detectado pela primeira vez em Wuhan, na China. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 uma pandemia como resultado de sua dispersão global. A pandemia do COVID-19 resultou em incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbações significativas. Em resposta à pandemia do COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da COVID-19, incluindo restrições ao movimento de pessoas e medidas de distanciamento social, que podem continuar por um período de tempo significativo.

Além disso, a Devedora não pode garantir que as medidas restritivas impostas por alguns estados e municípios, bem como os impactos decorrentes da pandemia na Devedora, não serão agravados caso o Brasil enfrente novas ondas da COVID-19, como tem ocorrido em países da Europa e da Ásia, bem como nos Estados Unidos.

A pandemia da COVID-19 também resultou em volatilidade substancial nos maiores mercados financeiros e indicadores econômicos do mundo e no Brasil, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e *spreads* de crédito. Por exemplo, como resultado do aumento da volatilidade, as negociações na B3 foram interrompidas por *circuit breakers*² seis vezes em oito pregões em março de 2020 e o valor dos ativos listados na bolsa foi afetado negativamente. As preocupações do mercado podem resultar em liquidez reduzida e acesso a financiamento nos mercados locais e internacionais, afetando material e adversamente a Devedora.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, incluindo o Brasil, para estabilizar os mercados e apoiar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar o aumento da volatilidade ou evitar reduções severas na atividade econômica. Uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que resultou em menor atividade econômica, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, tem potencial para diminuir a demanda pelos produtos da Devedora. Como resultado, a Devedora acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus pode afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Além disso, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para controlar a pandemia do COVID-19 resultaram em uma redução acentuada e, em certos casos, uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores com os quais a Devedora negocia, incluindo seus fornecedores.

Não há garantia de por quanto tempo essas medidas ainda poderão ser usadas. Essas políticas e medidas impactaram o comportamento do consumidor e o comportamento da população em geral, bem como a demanda por serviços, produtos e crédito. Essas medidas também resultaram em uma diminuição e, em certos casos, em uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores. Após a diminuição do surto do COVID-19, a Devedora ainda estará sujeita a impactos

² O Circuit Breaker é um mecanismo que trava toda e qualquer operação na bolsa de valores quando há um momento crítico no mercado, seja ele de crise ou de temor

adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil que ocorreu ou possa vir a ocorrer.

A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora (quer do ponto de vista micro, quer do ponto de vista macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica dos casos, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto, a aplicação da vacina contra a COVID-19 em níveis satisfatórios e escala mundial e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima nos negócios e operações da Devedora e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A Devedora não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não ocorram. Se ocorrer algum desses surtos, a Devedora não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo igual ou superior ao impacto causado pela pandemia da COVID-19. A Devedora teve impacto no processo de vendas, devido ao fechamento dos estandes, que levou à aprimorar e acelerar o processo de vendas on-line, assinatura digital de contratos, resultando positivamente nos processos internos e nas vendas líquidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Devedora.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Devedora este percentual sempre será de 50% (cinquenta por cento), uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos. De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de promessa de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Os compromissos de compra e venda firmados anteriormente à Lei do Distrato podem conter cláusulas que venham a ser consideradas abusivas, especificamente no tocante ao percentual de retenção dos valores pagos a título de multa por rescisão contratual por inadimplemento causado pelos adquirentes, o que poderá impactar nos resultados financeiros da Devedora ou suas controladas, caso a abusividade seja declarada por decisão judicial. Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos. Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Parcela dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Kazzas, controlada da Devedora, pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora.

Uma parcela das aquisições de unidades pelos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiadas por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. A manutenção da receita da Devedora proveniente deste segmento depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial dos Programas Habitacionais, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela a principal fonte de recursos é oriunda do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), enquanto que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, sendo eles: dotações orçamentárias da União, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ("FNHIS"), Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), Fundo de Desenvolvimento Social ("FDS"), operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada.. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente a Devedora. Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos, à aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis, os quais podem causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

A Devedora atua no desenvolvimento de loteamentos, na aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados nesta seção, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive em razão da pandemia de COVID-19 e da eleição presidencial a ocorrer em outubro de 2022;
- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais, especialmente decorrentes de mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia de COVID-19;
- a Devedora pode ser impedida, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse de um potencial adquirente ou o preço de venda por unidade imobiliária para vender todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- a Devedora corre o risco de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e das áreas onde estes estão localizados;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação, remediação e monitoramento que afetem adversamente seus resultados. A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora poderá impactar negativamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos que lança, que são reajustadas em duas fases, durante e após a construção. Durante a fase de construção, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IPCA ou o IGP-M. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso haja no futuro o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser prejudicada. Ademais, é importante salientar que, especificamente em relação ao custo de construção, embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Devedora, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Devedora é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa "Casa Verde e Amarela" e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS, sendo que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, dentre quais: dotações orçamentárias da União, FNHIS, FAR, FDS, operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e

destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora. Adicionalmente, por serem instituições financeiras de controle público ou de economia mista, conforme o caso, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Devedora. Se a Devedora não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Devedora não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Devedora pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A economia do Brasil é vulnerável a choques externos que podem ter um efeito adverso importante sobre o crescimento econômico do Brasil, sobre os negócios da Devedora e sobre seu resultado operacional.

A globalização do mercado de capitais aumentou as vulnerabilidades dos países a eventos adversos. A crise econômica que atingiu o Brasil em 2014 levou à redução da liquidez, problemas no mercado de crédito e recessão econômica nos países desenvolvidos, o que afetou negativamente os mercados emergentes. As perdas financeiras e deficiências de caixa, as falências de instituições financeiras e não financeiras e uma diminuição na confiança dos agentes econômicos aumentaram a aversão ao risco e levaram a concessão de empréstimos mais cautelosa. Além disso, problemas fiscais em vários países, especialmente os da Europa, intensificaram as preocupações quanto à sustentabilidade fiscal de economias mais frágeis e reduziu a confiança dos investidores internacionais, trazendo volatilidade aos mercados. Esse ambiente pode afetar a capacidade da Devedora e de outras instituições financeiras brasileiras de obter financiamento no mercado de capitais internacional, restringindo o mercado de crédito. A ocorrência de efeitos negativos como os mencionados acima pode levar à deterioração das condições econômicas no Brasil e os impactos resultantes, como o comprometimento da capacidade de pagamento dos clientes do sistema bancário, teria um impacto direto sobre os negócios da Devedora, limitando a capacidade de alcançar as estratégias e afetar os resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, como os recentes desdobramentos nos mercados financeiros globais, e especificamente em países emergentes, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos títulos brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é afetado em vários graus pelas condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, outros países da América Latina e países de mercado emergente. Acontecimentos ou condições econômicas em outros países emergentes por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira, resultaram em consideráveis fugas de recursos do Brasil e diminuíram o montante de investimentos estrangeiros no Brasil. Esses riscos também poderão

afetar o acesso da Devedora aos mercados de capitais e afetar negativamente a capacidade da Devedora de financiar suas operações por meio de emissões de títulos (incluindo valores mobiliários) em geral ou em termos favoráveis à Devedora. Se houver uma deterioração significativa da economia global ou da situação econômica atual, os resultados operacionais da Devedora poderão ser negativamente afetados e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão sofrer queda. Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o risco de inadimplemento (default) de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados. Ademais, a Devedora está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio e no leste europeu. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Devedora e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora. Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado. Com relação à esses conflitos, em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções, e outras que a Devedora não pode prever, impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil), podendo causar um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira. Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. A pandemia do COVID-19 acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Autoridades ao redor do mundo têm adotado medidas para tentar conter a disseminação da doença desde que o vírus se espalhou pelo mundo. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos no Brasil, restringindo o acesso aos mercados de capitais e, como consequência, o financiamento das operações da Devedora no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu estoque de terrenos (landbank) poderá deixar de ser concluída caso condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de um projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou permuta, em caráter irrevogável e irretratável, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que,

posteriormente, sejam celebradas as escrituras públicas que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do proprietário e do imóvel (incluindo, mas não se limitando, à sua regularidade registral, cadastral e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

As aquisições podem, ainda, expor a Devedora, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores incorridos anteriormente à aquisição do imóvel pela Devedora, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretroatáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos particulares na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido pode resultar em impacto adverso para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos, afetando adversamente a Devedora.

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, conseqüentemente, a rentabilidade do empreendimento, afetando adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Parte do ativo da Devedora é composta por seus terrenos em estoque (landbank), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Devedora pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.

A Devedora possui uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (landbank), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora. A concentração do landbank potencializa o risco de perdas, caso a Devedora não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora adversamente, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Parte dos ativos da Devedora encontra-se onerada por hipotecas para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e caso tais garantias venham a ser executadas, a Devedora poderá ser adversamente afetada.

Parte dos imóveis de propriedade da Devedora ou de suas controladas, composta de unidades autônomas ainda não comercializadas dos empreendimentos, encontra-se onerada em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora ou suas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais imóveis poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Nos Programas Habitacionais, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras, desta forma, a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Nos Programas Habitacionais é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso na Devedora.

Uma parcela das vendas dos empreendimentos é financiada pela Devedora a seus clientes, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são ajustados pelo índice INCC ao longo das construções, e IGP-M ou IPCA após a construção, para os segmentos Kallas e Kazzas. Com isso, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de descasamento entre os custos dos recursos por ela captados contra os por ela praticados.

Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes e/ou parceiros ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora fidejussória de determinados instrumentos financeiros de seus clientes, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento tomado por estes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos às instituições financeiras ligadas aos Programas Habitacionais, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor.

Caso haja inadimplemento por parte dos clientes após a entrega da unidade residencial adquirida a prazo, a Devedora pode promover ação de cobrança para reaver os valores devidos e solicitar a reintegração na posse do imóvel do comprador inadimplente. Tais processos judiciais levam tempo até a obtenção de sentença definitiva e, portanto, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso para a Devedora, e, conseqüentemente afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora pode vir a ser condenada em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora.

Na data deste Prospecto, a Devedora figura como ré em ações civis públicas envolvendo questões ambientais fundadas em alegações de que os terrenos em que a Devedora pretende realizar determinados empreendimentos imobiliários possuem área preservação permanente ou de vegetação permanente, bem como que as atividades a serem desenvolvidas pela Devedora poderia causar potenciais danos ambientais. Sentenças desfavoráveis à Devedora, poderão sujeitá-la à exposição negativa de imagem, bem como impedi-la de realizar seus empreendimentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora, incluindo seus acionistas controladores, podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente.

No âmbito da Ação Civil Pública nº 0010065-80.2018.5.15.0131 movida em face da Devedora, esta celebrou, em 26 de março de 2019, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público do Trabalho - Procuradoria Regional do Trabalho da 15ª Região, nos termos dos artigos 764, § 3º e 831, parágrafo único, da CLT, assumindo obrigações de fazer e não fazer de matéria trabalhista, bem como ao pagamento de quantia a título de reparação pelos danos extrapatrimoniais causados à sociedade, a ser revertida em favor de entidades cuja atuação em prol dos interesses dos trabalhadores permita a recomposição do dano coletivo e difuso, ou em favor de Fundos Federais, Estaduais ou Municipais. Adicionalmente, no âmbito do Inquérito Civil nº 006090.2012.02.000/4, a Devedora e a Preammio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada da Devedora, celebraram com o Ministério Público do Trabalho – Procuradoria do Trabalho da 2ª Região, o Termo de Compromisso de Ajuntamento de Conduta nº 138/2013 e o Termo de Compromisso de Ajuntamento de Conduta (TAC) nº 139/2013, nos termos do artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85, onde se comprometeram a combater a exploração do trabalho da criança e do adolescente. Se verificado o descumprimento, total ou parcial, das obrigações convencionadas nos Termos de Ajustamento de Conduta celebrados com o Ministério Público do Trabalho, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário, causando prejuízos à Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Desentendimentos com as comunidades locais onde a Devedora opera podem causar um impacto negativo em seus negócios e reputação.

Disputas com as comunidades localizadas onde a Devedora desenvolve seus empreendimentos imobiliários podem surgir de tempos em tempos. Alguns dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem vir a ser projetados e desenvolvidos com características diversas daquelas praticadas em uma determinada área, o que pode levar a desentendimentos com os proprietários de imóveis, associações de bairro, comunidades locais e/ou autoridades municipais. Em algumas situações, a Devedora pode ser obrigada a consultar esses grupos e negociar com eles como parte do processo de obtenção das autorizações e licenças necessárias para operar. Desentendimentos ou disputas judiciais com grupos locais, incluindo associações de bairro e comunidades locais, podem causar atrasos na obtenção de licenças, aumentos no orçamento planejado, bem como atrasos, embargos, interrupções ou modificações nas obras da Devedora. Essas questões, somadas a possíveis iniciativas e medidas judiciais para interromper as obras e projetos da Devedora, podem afetar negativamente a reputação da Devedora ou sua capacidade de conduzir as suas operações dentro do cronograma inicialmente previsto, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD, a qual na data de elaboração deste Formulário de Referência já teve seu Conselho Diretor nomeado e caminha para a efetiva estruturação pelo Poder Público.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto com relação aos artigos que discorrem sobre as sanções administrativas previstas na lei, os quais somente entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020.

Quando da entrada em vigor das sanções administrativas previstas na LGPD, em caso de violação de suas disposições, a Devedora estará sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período;; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Cabe ressaltar que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, antes da entrada em vigor de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada (“Marco Civil da Internet”) por alguns órgãos de defesa do consumidor e Ministério Público, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou licenciadas pela Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionado a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em outras palavras, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora, bem como a seus acionistas, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Deficiências nos controles internos da Devedora poderão afetar a capacidade da Devedora de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Devedora podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Devedora identificou certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Devedora, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos. Ademais, não há garantias de que a Devedora conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Devedora pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Devedora poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, poderá ter um efeito adverso significativo para a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Devedora.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE, a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Devedora. Caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente. Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Devedora também participe pode ser indiretamente atribuída à Devedora. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Caso as parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A Devedora mantém e pretende manter parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Devedora é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know how* em determinados empreendimentos. Não há como assegurar que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Devedora e sua imagem.

Grande parte da mão-de-obra contratada pela Devedora é composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e

previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. A Devedora ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora e sua imagem. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Parte dos clientes da Devedora não possui perfil creditício para financiamento de 100% (cem por cento) do valor de unidades residenciais junto às instituições financeiras e, portanto, uma parte do financiamento é contratado junto à Devedora. A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes. Ademais, a Devedora também está exposta ao risco de alteração no cronograma de pagamentos dos empreendimentos em que figura como contratada para o desenvolvimento de unidades residenciais no âmbito dos Programas Habitacionais, cujo valor para produção do empreendimento é pago em parcelas de acordo com cronograma de execução da obra.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora, fazer com que a Devedora perca sua posição de mercado em certas circunstâncias, o que poderia afetá-la negativamente.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com incorporadoras locais, passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão dispor de mais recursos financeiros ou acessá-los em melhores condições e, conseqüentemente, apresentar uma estrutura de capital mais adequada

às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú Unibanco — concentravam 56,0%% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os quatro maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,3% do mercado, sendo a Caixa Econômica Federal responsável por mais da metade. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o spread bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Devedora e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Devedora e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor e ao meio ambiente, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora. A Devedora, bem como as SPEs, está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Alterações nas referidas leis e regulamentos, sobretudo na cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente a Devedora e as SPEs. Para que a Devedora e as SPEs possam desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças, outorgas e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora e as SPEs deixem de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs. Além disso, as SPEs devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Devedora pode responder subsidiariamente por obrigações das SPEs em que

participa, o que pode acarretar impactos à sua imagem e resultados financeiros. A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às SPEs, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora e as SPEs utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao patrimônio de afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.

A Devedora costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei de Incorporação”), consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Devedora necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Devedora cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A não obtenção, atrasos ou cancelamento das licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes, como, por exemplo, órgãos ambientais. A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir

o impacto atual ou potencial de suas atividades. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar, tempestivamente, as suas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, outorgas, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente a Devedora e sua imagem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB). Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel. A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do Percentage of Completion (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Com a vigência da norma contábil CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento específico ou ao longo do tempo (over time), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança trazida pela norma contábil CPC 47, pelo o ofício CVM Nº 02/2018 e pelo IFRS 15 é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Devedora, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a

interpretação dada pelo IFRS 15, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora. A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, ou se a Devedora não observar a legislação aplicável, a Devedora pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e proteção do meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e das autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora. Caso a Devedora, as SPEs, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, em caso de degradação ambiental, danos ou eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos ambientais e os danos reflexos a terceiros. As penalidades são aplicáveis independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e incluem, dentre outras sanções, suspensão parcial ou total das atividades, aplicação de multa de até R\$ 50 milhões, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”) dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Devedora, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na referida Lei. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído à Devedora, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente e a terceiros eventualmente prejudicados. No âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Devedora pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, o que pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Devedora está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A instabilidade política poderá afetar negativamente a economia brasileira, bem como as atividades, resultados operacionais e o preço de negociação dos valores mobiliários da Devedora.

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Em outubro de 2022, foi realizada a eleição presidencial brasileira, e novamente houve troca de comando, com impacto também nos Ministérios. Com isso, o cenário político e econômico brasileiro passa por um primeiro momento de volatilidade e instabilidade. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Variações nas taxas de câmbio poderão afetar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

A moeda brasileira tem sofrido historicamente desvalorizações frequentes em relação ao dólar americano e a outras moedas. O governo brasileiro implementou no passado vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercado de câmbio duplo e regimes de taxa de câmbio flutuante. A desvalorização do real em períodos mais curtos resultou em flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar americano e outras moedas. De acordo com a taxa Ptax do Banco Central do Brasil, ou BCB, em 2019, o real desvalorizou-se em 4,2% de R\$3,86 por US\$1,00 no início do ano para R\$4,03 por US\$1,00 no final de 2019. Em 2020, o real desvalorizou-se em 22,5%, de R\$4,02 por US\$1,00 no início do ano para R\$5,19 por US\$1,00 no final de 2020. Em 31 de dezembro de 2021, ainda em tendência de desvalorização, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$5,57 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, uma leve recuperação, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$ 5,2. Em decorrência da pandemia do COVID-19, o real desvalorizou significativamente em relação ao dólar americano, refletindo as baixas taxas de juros, um cenário econômico em deterioração e a crise política brasileira. Não há garantia de que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar americano. A desvalorização do real em relação ao dólar americano poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e resultar em aumento das taxas de juros, afetando negativamente a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, devido à contração do consumo e aumento dos custos. A Devedora poderá ser adversamente afetada por mudanças em tais políticas de câmbio.

Além dos riscos descritos nesta seção, as incertezas econômicas e políticas, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país, na medida em que a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. Nesse sentido, durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de imóveis. Adicionalmente, a decisão de lançamento de novas unidades residenciais pela Devedora é influenciada por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência. As incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Devedora de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Devedora a uma série de riscos de mercado, conforme abaixo descritos, que compreendem os riscos de crédito, taxa de juros e de variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Programas Habitacionais "Pode Entrar" da Prefeitura de São Paulo, e "Casa Paulista" do Governo de São Paulo visam reduzir o déficit habitacional. A falta de disponibilidade de recursos dos Programas para aquisição de unidades habitacionais pode afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais (i) Programa Casa Paulista, criado em 2013 pelo Governo do Estado de São Paulo e o (ii) Programa Pode Entrar, criado em 2021 pela Prefeitura de São Paulo são destinados às famílias de baixa renda, sendo financiados por meio de recursos financeiros concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), respectivamente.

Por serem instituições de controle público, elas estão sujeitas a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a possibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente no enquadramento dos empreendimentos e dos clientes da Companhia.

Se a Companhia não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes, a Companhia pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Maior

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	10/05/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	11/05/2023
3.	Início do Período de Reserva	18/05/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	06/06/2023
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	07/06/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	12/06/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	13/06/2023
8.	Data limite da Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/06/2023
9.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora, Devedora e do Coordenador Líder da Oferta.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

Seção não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora não é registrada em categoria S2.



7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do art. 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que, entre outros, (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito privado ou relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 18 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; 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 Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta. A ausência da comunicação de desistência por parte dos investidores que já tiverem aceitado a oferta no caso de suspensão dentro do referido prazo será entendida como concordância em permanecer na Oferta.

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

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Devedora; **(ii)** perda do registro de companhia aberta pela Devedora; **(iii)** ocorrência de um Evento de Resilição; **(iv)** ocorrência do *Market Flex*, e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria "S1", destinada a Investidores mediante a utilização deste Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

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

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta**8.3.1. Aprovação Societária da Emissora**

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi arquivada em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), no jornal Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018 ("Aprovação Societária da Emissora").

Por meio da Aprovação Societária da Emissora, a administração da Emissora foi autorizada a **(i)** praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Aprovação Societária da Emissora, incluindo a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão; e **(ii)** formalizar e efetivar a contratação, às expensas da Devedora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como Escriturador, Banco Liquidante (conforme abaixo definido), a B3 (conforme abaixo definido), dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 08 de maio de 2023, cuja ata deverá ser protocolada perante a JUCESP e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "Gazeta de São Paulo" ("Aprovação Societária da Devedora").

Por meio da Aprovação Societária da Devedora, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: **(i)** nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 17, item "(h)" e "(j)" do Estatuto Social, sobre a realização, pela Devedora, de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de

colocação privada, **(ii)** a autorização à diretoria da Devedora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionados à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação e **(iii)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissão e aos itens "(i)" e "(ii)" acima.

8.4. Regime de Distribuição

A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, da seguinte forma: (i) sob o regime de garantia firme, o Coordenador Líder subscreverá e integralizará os CRI que não sejam colocados no âmbito da Oferta, caso a demanda apurada pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* não seja suficiente para atingir o volume de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Garantia Firme") até a Data Limite de Garantia Firme estabelecida abaixo; e (ii) sob o regime de melhores esforços de colocação, o Coordenador Líder realizará a distribuição de CRI correspondentes ao montante remanescente de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Melhores Esforços").

A Garantia Firme aqui estabelecida deverá ser exercida nos termos abaixo indicados e será válida até 20 de junho de 2023, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à subscrição firme dos CRI objeto da Garantia Firme ("Data Limite da Garantia Firme"), podendo ser prorrogada a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação formal por escrito enviada pelo Coordenador Líder à Emissora.

Caso a Garantia Firme venha a ser exercida pelo Coordenador Líder, os CRI serão por ele subscritos na taxa máxima da Remuneração prevista no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme o Termo de Securitização.

A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder disposta na acima será exercida no Prazo de Colocação, desde que: (i) seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes elencadas no Contrato de Distribuição ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; e (ii) não se verifique demanda pela totalidade dos CRI por Investidores da Oferta em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

Tendo em vista a Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual à Quantidade Mínima da Emissão. Caso não haja a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliações do Coordenador Líder"), para cumprimento da Garantia Firme e dos Melhores Esforços assumida pelo Coordenador Líder.

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

O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do "Aviso ao Mercado

da Distribuição Pública da Série Única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Kallas Incorporações E Construções S.A.” (“Aviso ao Mercado”) e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 (“Meios de Divulgação”).

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado neste Prospecto Preliminar (“Período de Reserva”), sem lotes mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume finais dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme definido abaixo; e **(ii)** a taxa final de Remuneração dos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”).

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

Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados. Neste sentido, os investidores da Oferta que não se enquadrarem em tais requisitos não poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das solicitações de reserva e das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram a menor sobretaxa, adicionando-se as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram sobretaxas superiores até atingir a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas todos os Documentos de Aceitação da Oferta ou intenções de investimento admitidos que indicaram a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documentos de aceitação da oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação da Oferta”) ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder **(i)** excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e **(ii)** que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da J. Safra Assessoria, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

A vedação de colocação disposta acima, bem como o rateio previsto acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante

Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

8.6. Formador de Mercado

Não haverá formador de mercado na Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto Preliminar.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES 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”, ITEM “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não há possibilidade de os Direitos Creditórios serem acrescidos, removidos ou substituídos.

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

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

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

Não há utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.

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

Não há política de investimento.

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A Emissão da 4ª (quarta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em Série Única, para colocação privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura"), possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, totalizando R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) na Data de Emissão.

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

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração") 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 (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula prevista na Escritura.

Dias Úteis significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3 ("Dias Úteis" ou "Dia Útil").

Prazos de vencimento dos créditos

As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.094 (mil e noventa e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2026.

Períodos de amortização

O Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

Finalidade dos créditos

Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição e construção dos imóveis descritos na Escritura.

Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não aplicável. As Debêntures são da espécie quirografária.

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

Não há cessão dos direitos creditórios à securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

Não há o que indicar sobre os níveis de concentração dos direitos creditórios, uma vez que temos apenas um Devedor do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Não há nada para descrever sobre critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura.

Até a quitação integral das obrigações previstas no Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no Termo de Securitização.

Conforme definido na Escritura, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

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

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza

dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI ("Titulares de CRI").

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que nenhum 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.

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

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

10.9.1. Amortização Extraordinária dos CRI

A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso a Devedora exerça seu direito de, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Amortização Extraordinária dos CRI").

Será devido, no âmbito da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização

Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária dos CRI"), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI} = [(1 + P)(DU/252) - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,5000% (cinco décimos de milésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI.

10.9.2. Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures e, consequentemente dos CRI que venham a ser resgatados ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, pela Emissora, no caso dos Titulares do CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do

resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Montante do Resgate Antecipado").

O valor a ser pago à Emissora para subsequente repasse aos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.

Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

10.9.3. Resgate Antecipado Obrigatório por Alteração de Tributos

A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretroatável, a qualquer momento a partir da Data de Integralização, realizar o Resgate Antecipado dos CRI (conforme abaixo definido), caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura e/ou no Termo de Securitização ("Alteração de Tributos das Debêntures"), que deverá contemplar a totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura.

10.9.4. Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; **(ii)** caso seja exercido pela Devedora seu direito de, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"); ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação ("Resgate Antecipado dos CRI"). Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstos no Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da assembleia especial de investidores dos CRI ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Na Assembleia Especial de Investidores a não declaração do vencimento antecipado dependerá de aprovação de Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que tais Titulares dos CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista na Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo **(i)** Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração e dos Encargos Moratórios e despesas, se houver (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado"), e **(iii)** caso o Resgate Antecipado dos CRI ocorra em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização, de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata*

temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado (“Prêmio do Resgate”), conforme fórmula descrita na Escritura.

A Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado dos CRI, a Oferta de Resgate Antecipado e/ou o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, do Resgate Antecipado dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado e/ou do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

A Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado dos CRI, a Oferta de Resgate Antecipado e/ou o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, conforme o caso, somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

A Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado dos CRI, a Oferta de Resgate Antecipado e/ou o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

10.9.5. Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme descrito na Escritura (cada um deles, “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) não pagamento, pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora, não sanado em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;
- (b) apresentação de: **(i)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Devedora e/ou por qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) abaixo, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) abaixo independente do deferimento do respectivo pedido; **(iii)** pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) abaixo, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; e/ou **(iv)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Devedora e/ou de qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) abaixo;
- (c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 da Escritura;
- (d) se a Escritura, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições: **(i)** forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Devedora, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; **(ii)** se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexequíveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou não diligente da Devedora em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou exequibilidade; ou **(iii)** forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;
- (e) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (f) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Devedora e/ou Controladas, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
- (g) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Securitizadora, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Devedora que não implique alteração do Controle da Devedora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emilio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos; ou (g.iii) em caso de transferência onerosa de uma sociedade de propósito específico especificamente constituída para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário ("SPE");
- (h) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Devedora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Securitizadora, excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretroatável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Titulares de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Devedora que, considerando o existente na Data de Emissão (h.i) não implique alteração do Controle da Devedora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), da Kallas Urbanizadora de Loteamento Ltda. (CNPJ: 32.311.178/0001-40) ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emilio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Devedora a parcela cindida da Devedora deverá responsabilizar-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura, concomitantemente à cisão;
- (i) cessação pela Devedora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Securitizadora;
- (j) redução do capital social da Devedora, exceto se: (a) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (b) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Securitizadora; ou (c) se realizada em decorrência de cisão da Devedora, estritamente na forma permitida pelo item (h) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Devedora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a Escritura, concomitantemente à referida cisão;
- (k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) acima, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora; ou comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da Emissão, é falsa.
- (l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da Emissão, é falsa.

10.9.6. Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI seja decidido pelo não incorrência de vencimento

antecipado, conforme descrito na Escritura (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, "Evento de Vencimento Antecipado"):

- (a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;
- (b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Devedora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
- (c) se a Escritura e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa por terceiros, e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal questionamento;
- (d) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: **(i)** a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;
- (e) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social atual da Devedora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;
- (f) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Escritura;
- (g) caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) Price Water House Coopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, ou (iv) Ernst & Young Auditores Independentes ("Auditores Independentes");
- (h) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, no âmbito da Emissão, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;
- (i) descumprimento, pela Devedora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos: (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tomou ciência de tal decisão;

- (j) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Devedora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Devedora pertencentes a qualquer de seus acionistas;
- (k) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas na Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias), desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;
- (l) violação, pela Devedora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;
- (m) descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846"), a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada ("Lei 12.529") a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada ("Lei 9.613") e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado ("Decreto 8.420") e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Devedora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);
- (n) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Devedora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;
- (o) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Devedora por violação a quaisquer dispositivos da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos, e da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme aplicáveis; e/ou
- (p) não observância, pela Devedora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Devedora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas da Devedora

ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Devedora, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2022 ou das informações financeiras trimestrais a partir do 31 de março de 2023 (“Índices Financeiros”):

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$

$$b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

“Dívida Líquida” corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

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

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Escritura.

Na hipótese de não instalação da assembleia especial de investidores dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores dos CRI, conforme o caso.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Para fins da Escritura, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiliações" significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, bem como realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão declarar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas, poderão declarar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações

decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

A Devedora deverá entregar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.), da ata da deliberação societária da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. A Devedora obriga-se também a enviar à Emissora 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos e cópia dos mesmos ao Agente Fiduciário dos CRI, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dos respectivos registros.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido na Escritura de Emissão), no livro de registro de debêntures nominativas da Devedora (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”), nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá estar devidamente registrado na JUCESP.

Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação quanto à inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, a Devedora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia digital do protocolo na JUCESP e, tão logo confirmado o registro, a página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora que contenha a inscrição do nome da Emissora como detentora das Debêntures.

Para mais informações sobre procedimentos do agente fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos lastro dos direitos creditórios, veja o item 3.2 (b) da Seção “3. Destinação de Recursos”, deste Prospecto Preliminar.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia: **(i)** da Escritura; **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI e da CCI; **(iii)** do Termo de Securitização; e **(iv)** do Boletim de Subscrição das Debêntures. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não temos originadores e/ou cedentes.



12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**Capitalização da Devedora e Impactos da Captação de Recursos**

Os recursos líquidos que o Grupo Kallas estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme prevista na seção “Demonstrativo de Custos da Oferta” deste Prospecto, na página 94 não apresentarão, na data em que o Grupo Kallas receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de lucratividade de margem bruta, (ii) índice de despesas operacionais, (iii) de margem líquida, (iv) de retorno sobre patrimônio líquido e, (v) de lucro por ação.

Por outro lado, os recursos líquidos que o Grupo Kallas estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto, na página 94, conforme aplicável), de forma individualizada, impactarão, na data em que o Grupo Kallas receber tais recursos: (i) os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; (iii) o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre ativo total.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Kallas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e as informações financeiras consolidadas referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023, na coluna “Índice Ajustado pela Oferta”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos brutos que o Grupo Kallas estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 130 milhões.

Alguns dos indicadores apresentados abaixo não são uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem significado padrão.

No entanto, a administração da Devedora entende que a medição é útil, e descreve sua importância:

(i) EBIT: Considerada a linha de Resultado "Lucro antes do Resultado Financeiro", conseqüentemente, também antes dos Impostos. Essa é uma medida importante para avaliar o Lucro Operacional da empresa, sem impacto de investimentos ou variações na tributação.

No Release de Resultados, o indicador pode ser encontrado na Demonstração do Resultado (na página 29 linha "Lucro antes do Resultado Financeiro").

(ii) Dívida Líquida: A Dívida Líquida da Devedora é uma medida não contábil calculada conforme prática do mercado, sendo possível ser conciliada com as demonstrações financeiras da Devedora, a qual é composta pelo saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures, descontada de caixa e equivalentes de caixa.

A Devedora entende que a Dívida Líquida em conjunto com demais índices presentes nas tabelas abaixo, são medições apropriadas para a compreensão da sua condição financeira, uma vez que medem o nível de alavancagem financeira, elemento primordial para execução da estratégia de crescimento dos negócios da Devedora.

O indicador fornece, portanto, a dívida da Devedora por além do Caixa disponível, que poderia ser usado para quitar o passivo. No Formulário de Referência da Devedora, o indicador e sua conciliação podem ser encontrados na Seção 3 e Subseção 3.2.

ÍNDICES DE LIQUIDEZ (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.089.018 + 557.799}{341.371 + 507.236} = 1,94$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.219.018 + 557.799}{341.371 + 637.236} = 1,82$
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.089.018}{341.371} = 3,19$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.219.018}{341.371} = 3,57$
$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Imóveis a Comercializar}^1}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.089.018 - 954.119}{341.371} = +0,40$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.219.018 - 954.119}{341.371} = 0,78$
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Caixa e Equivalentes de Caixa}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{146.259}{341.371} = 0,43$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{276.259}{341.371} = 0,81$

Nota¹: Imóveis a Comercializar conforme contas do Ativo Circulante e Não Circulante presentes no Balanço Patrimonial da Companhia

ÍNDICES DE LIQUIDEZ (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.124.395 + 604.449}{381.612 + 533.423} = 1,89$	$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{1.254.395 + 604.449}{381.612 + 663.423} = 1,78$
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.124.395}{381.612} = 2,95$	$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{1.254.395}{381.612} = 3,29$
$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Imóveis a Comercializar}^1}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.124.395 - 983.333}{381.612} = 0,37$	$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{1.254.395 - 983.333}{381.612} = 0,71$
$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{\text{Caixa e Equivalentes de Caixa}}{\text{Passivo Circulante}}$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{87.585}{381.612} = 0,23$	$\text{Índice de Liquidez Imediata} = \frac{217.585}{381.612} = 0,57$

Nota¹: Imóveis a Comercializar conforme contas do Ativo Circulante e Não Circulante presentes no Balanço Patrimonial da Companhia

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Ajustado pela Oferta
Índice de Endividamento Geral $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Ativo Total}}$	Índice de Endividamento Geral $= \frac{341.371 + 507.236}{1.646.817} = 0,52$	Índice de Endividamento Geral = $\frac{341.371 + 637.236}{1.776.817} = 0,55$
Grau de Endividamento $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	Grau de Endividamento $= \frac{341.371 + 507.236}{798.210} = 1,06$	Grau de Endividamento $= \frac{341.371 + 637.236}{798.210} = 1,23$
Composição do Endividamento $= \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}$	Composição do Endividamento $= \frac{341.371}{341.371 + 507.236} = 0,40$	Composição do Endividamento = $\frac{341.371}{341.371 + 637.236} = 0,35$
Índice de Cobertura de Juros ² = EBIT ³ / Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	$\frac{76.953}{29.015} = 2,65$	N/A (não aplicável) ¹
Índice de Endividamento - Nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	$\frac{197.634}{798.210} = 0,25x$	Não Altera

Nota²: Não haverá modelagem de juros para o cenário ajustado.

Nota³: Conforme item 12.4 (i): O EBIT é a linha de Resultado "Lucro Antes do Resultado Financeiro"

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Ajustado pela Oferta
Índice de Endividamento Geral $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Ativo Total}}$	Índice de Endividamento Geral $= \frac{381.612 + 533.423}{1.728.844} = 0,53$	Índice de Endividamento Geral = $\frac{381.612 + 663.423}{1.858.844} = 0,56$
Grau de Endividamento $= \frac{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	Grau de Endividamento $= \frac{381.612 + 533.423}{813.809} = 1,12$	Grau de Endividamento $= \frac{381.612 + 663.423}{813.809} = 1,28$
Composição do Endividamento $= \frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Passivo Total (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)}}$	Composição do Endividamento $= \frac{381.612}{381.612 + 533.423} = 0,42$	Composição do Endividamento = $\frac{381.612}{381.612 + 663.423} = 0,37$
Índice de Cobertura de Juros ² = EBIT ³ / Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	$\frac{24.517}{5.391} = 4,55$	N/A (não aplicável) ¹
Índice de Endividamento - Nível de alavancagem (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido)	$\frac{264.324}{813.809} = 0,32x$	Não Altera

Nota²: Não haverá modelagem de juros para o cenário ajustado.

Nota³: Conforme item 12.4 (i): O EBIT é a linha de Resultado "Lucro Antes do Resultado Financeiro"

ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE/RENTABILIDADE (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Ajustado pela Oferta
Retorno sobre Ativo = $\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Ativo Total}}$	Retorno sobre Ativo = $\frac{46.749}{1.646.817} = 2,84\%$	Retorno sobre Ativo = $\frac{46.749}{1.776.817} = 2,63\%$
Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida de Vendas	Margem Bruta = $\frac{196.557}{652.603} = 30,12\%$	Não Altera
Índice de Despesas Operacionais = Despesas Gerais e Administrativas + Despesas Comerciais / Receita Líquida de Vendas	$\frac{142.210}{652.603} = 21,79\%$	Não Altera
Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida de Vendas	Margem Líquida = $\frac{46.749}{652.603} = 7,16\%$	Não Altera
Retorno sobre o PL = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	Retorno sobre o PL = $\frac{46.749}{798.210} = 5,86\%$	Não Altera
Lucro por Ação básico e diluído = Lucro Líquido atribuível ao controlador / n° ações (média ponderada) – em milhares de quantidades	Lucro por Ação = $\frac{41.129}{108} = 380$	Não Altera

ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE/RENTABILIDADE (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/03/2023) – Índice Ajustado pela Oferta
$Retorno\ sobre\ Ativo = \frac{Lucro\ Líquido}{Ativo\ Total}$	N/A (não aplicável) ²	N/A (não aplicável) ²
$Margem\ Bruta = Lucro\ Bruto / Receita\ Líquida\ de\ Vendas$	$Margem\ Bruta = \frac{57.210}{238.156} = 24,02\%$	Não Altera
$Índice\ de\ Despesas\ Operacionais = Despesas\ Gerais\ e\ Administrativas + Despesas\ Comerciais / Receita\ Líquida$	$\frac{33.202}{238.156} = 13,94\%$	Não Altera
$Margem\ Líquida = Lucro\ Líquido / Receita\ Líquida$	$Margem\ Líquida = \frac{15.599}{238.156} = 6,55\%$	Não Altera

ÍNDICES DE ATIVIDADE (em milhares de reais)	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Efetivo	Grupo Kallas (31/12/2022) – Índice Ajustado pela Oferta
$Giro\ do\ Ativo\ Total = \frac{Receita\ Líquida\ de\ vendas}{Ativo\ Total}$	$Giro\ do\ Ativo\ Total = \frac{652.603}{1.646.817} = 0,4$	$Giro\ do\ Ativo\ Total = \frac{652.603}{1.776.817} = 0,37$

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("[Resolução CVM 80](#)").

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS" deste Prospecto Preliminar, na página 95 deste Prospecto Preliminar.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Devedora.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Banco Safra 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 Banco Safra e o Agente Fiduciário.

O Banco Safra, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Banco Safra

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Custodiante.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Série Única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A." foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. em 08 de maio de 2023, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora ("Contrato de Distribuição")

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada evento abaixo, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder, e a Garantia Firme e o regime de Melhores Esforços deixarão de existir ("Condições Precedentes"):

- (i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (ii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora e constantes nos Documentos da Oferta, na data em que foram prestadas sejam verdadeiras, precisas, consistentes atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (iii) obtenção do registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura perante a JUCESP;
- (iv) pagamento da Taxa de Fiscalização;
- (v) declaração que o registro da Emissora perante a CVM está atualizado;
- (vi) negociação, preparação e formalização dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, à J. Safra Assessoria e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("Assessores Legais");
- (vii) obtenção pela Devedora e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Oferta (conforme o caso) de todas as autorizações, aprovações e publicações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;
- (viii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição e cumprimento das obrigações nele contidas;
- (ix) verificação de que todas e quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Oferta, perante o Coordenador Líder, a J. Safra Assessoria e/ou as Afiliadas (conforme definido abaixo) do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

- (x) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão por meio de qualquer meio;
- (xi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição, mas sem se limitar, dos Assessores Legais, da Emissora, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário dos CRI;
- (xii) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e dos Assessores Legais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (xiii) **(a)** encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da minuta da opinião legal que deverá ser emitida por cada um dos Assessores Legais; e **(b)** encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação, pelo Coordenador Líder, com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal assinada por cada um dos Assessores Legais;
- (xiv) não ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nos itens 10.9.5 e 10.9.6 deste Prospecto Preliminar;
- (xv) fornecimento tempestivo, pela Devedora, ao Safra e ao Assessor Legal de todas as informações verdadeiras, completas, consistentes, suficientes, corretas, precisas, atuais e necessárias para atender os requisitos aplicáveis à Emissão;
- (xvi) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora, às Controladas e às sociedades de propósito específico constituídas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, que sejam diretas ou indiretamente detidas pela Devedora ou suas Controladas ("SPEs"), condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) não extinção de contratos ou acordos relevantes e que permitem a manutenção das atividades e operações da Devedora, das Controladas e das SPEs;
- (xviii) apresentação, pela Devedora, no que couber, de suas demonstrações financeiras auditadas consolidadas, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;
- (xix) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e das Controladas;
- (xx) obtenção de rating mínimo inicial equivalente a A+ ou equivalente (escala nacional) ("Rating Inicial da Emissão"), fornecido por agência de classificação de risco internacional a ser escolhida entre Fitch, Standard & Poor's ou Moody's ("Agências de Rating"), de comum acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder;
- (xxi) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o patrimônio separado;
- (xxii) que os CRI sejam emitidos por companhia securitizadora com cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Safra, a fim de possibilitar a Oferta;
- (xxiii) que os créditos imobiliários que compõem o lastro da Emissão estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames de qualquer natureza, bem como não estejam vinculados a nenhuma operação de securitização, não havendo, portanto, qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da cessão de tais créditos;

- (xxiv) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e das Controladas, que, a critério do Safra, tenham impacto negativo sobre a Emissão;
- (xxv) não ocorrência de (i) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora ou e/ou das suas Afiliadas; (ii) propositura, pela Emissora, pela Devedora ou e/ou pelas suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (iii) ingresso pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora e/ou das suas Afiliadas; ou (v) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou das suas Afiliadas e não devidamente elidido através do depósito judicial e/ ou contestada no prazo legal;
- (xxvi) recolhimento, pela Devedora, ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, de quaisquer taxas ou tributos devidos, incidentes sobre o registro da Emissão; e
- (xxvii) a Devedora ou qualquer um de seus respectivos diretores ou executivos não seja ou se torne uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária da Devedora não ser uma Contraparte Restrita

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (a) reembolsar o Coordenador Líder, a J. Safra Assessoria e os prestadores de serviço, conforme o caso, por todas as Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao escopo do Contrato de Distribuição, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, juntamente com as respectivas cópias dos comprovantes das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição); e (b) caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição por ato ou omissão da Devedora, a Devedora também terá a obrigação de pagar ao Coordenador Líder a Remuneração de Descontinuidade, nos termos da cláusula de comissionamento constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que as obrigações relativas à Exclusividade e Indenização (conforme definido no Contrato de Distribuição) deverão permanecer em vigor nos respectivos prazos indicados no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 18 e seguintes deste Prospecto.

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, estruturarão a Oferta dos CRI em regime misto de melhores esforços e garantia firme de colocação. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a data de divulgação do Anúncio de Início, desde que tenham sido cumpridas as Condições Precedentes (“Prazo de Colocação”). A Garantia Firme aqui estabelecida deverá ser exercida nos termos do Contrato de Distribuição e será válida até 20 de junho de 2023, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à subscrição firme dos CRI objeto da Garantia Firme (“Data Limite da Garantia Firme”), podendo ser prorrogada a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação formal por escrito enviada pelo Coordenador Líder à Emissora.

A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder disposta acima será exercida no Prazo de Colocação, desde que: (i) seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes elencadas acima ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; e (ii) não se verifique demanda pela Quantidade Mínima da Emissão por Investidores da Oferta em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum para cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando

Comissões e Despesas	Valores Brutos (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% Em Relação ao Valor Total da Emissão
Comissões do Coordenador	4.848.543,32	37,30	3,73%
Comissão de Estruturação	1.970.845,48	15,16	1,52%
Comissão de Garantia Firme	143.884,89	1,11	0,11%
Comissão de Distribuição	2.733.812,95	21,03	2,10%
Registros	77.330,10	0,59	0,06%
CVM	39.000,00	0,30	0,03%
B3	32.900,00	0,25	0,03%
ANBIMA	5.430,10	0,04	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	1.168.722,07	5,94	0,59%
Emissora (Implementação)	16.882,39	0,13	0,01%
Emissora (Manutenção - Anual)	3.489,03	0,03	0,00%
Assessores Legais da Emissora	5.000,00	0,04	0,00%
Assessores Legais da Devedora	253.000,00	0,00	0,00%
Assessores Legais do Coordenador Líder	143.250,68	0,00	0,00%
Agente Fiduciário (Implementação)	16.732,40	0,13	0,01%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	16.732,40	0,13	0,01%
Agente Fiduciário Verificação de Índice Financeiro	500,00	0,00	0,00%
Custodiante (Implementação)	5.691,52	0,04	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	5.691,52	0,04	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Implementação)	450,20	0,00	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Mensal)	450,20	0,00	0,00%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	2.025,89	0,02	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Mensal)	236,35	0,00	0,00%
Agência de Classificação de Risco (Implementação)	101.988,31	0,78	0,08%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual)	95.143,46	0,73	0,07%
Auditor Independente	501.457,73	3,86	0,39%
Custo Total	6.094.595,49		
Valor Líquido para Emissora	123.905.404,51		

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

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, 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 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta.

- <https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/>

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora 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, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, 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 Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta.

- <https://ri.grupokallas.com.br/informacoes-aos-investidores/arquivamentos-cvm/>

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 não foram objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta e podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/>

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras, 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, bem como as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023, não foram objeto de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta e podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://ri.grupokallas.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 113 deste Prospecto.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 119 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 137 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 161 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 423 deste Prospecto.

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22

Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo, SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

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

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenador Líder

BANCO SAFRA S.A.

CNPJ 58.160.789/0001-28

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar

Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo, SP

At.: Luiz Felipe Sayão

Telefone: (11) 3175-2774

E-mail: luiz.sayao@safra.com.br

Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em "CRI – Kallas II", e, então, localizar o documento desejado).

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessores Jurídicos do Coordenador Líder

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447

Jardim Paulista, CEP 01403-003, São Paulo, SP

At.: Bruno Mastriani Simões Tuca / Flavia Magliozzi

Telefone: (11) 3147-2871

E-mail: btuca@mattosfilho.com.br / flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Website: www.mattosfilho.com.br

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,

CEP 05426-100, São Paulo, SP

At.: Sr. Eduardo Herszkowicz

Telefone: (11) 3089-6529

E-mail: eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br

Website: <http://www.cesconbarrieu.com.br>

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e por revisar as informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.

Auditores Independentes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240, Golden Tower – 4º ao 12º andares
CEP 04711-130, São Paulo, SP

At.: Ribas Gomes Simões / Randal Ribeiro Sylvestre

Telefone: (11) 5186-1000

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

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

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

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: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

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

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara
CEP 04344-902, São Paulo, SP

At.: Douglas Callegari

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

Website: www.itau.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 10º andar,
CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Douglas Callegari

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

Website: www.itau.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 583 deste Prospecto.

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

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 591 deste Prospecto.

17.1. Informações Adicionais da Devedora

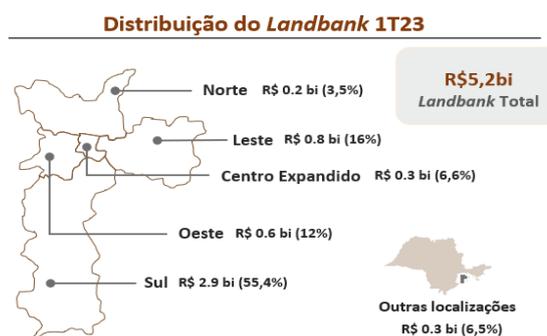
17.1.1. Apresentação do Grupo Kallas

O Grupo Kallas se destaca no setor imobiliário brasileiro, possuindo fortes indicadores operacionais, dentre os quais, uma VSO Líquida de 41,8% no acumulado dos últimos doze meses (1T23 LTM). Neste período, a Devedora registrou um volume de Vendas Líquidas de R\$ 1,171 bilhão. Além disso, a Devedora também conta com fortes indicadores financeiros, entregando no período uma Margem Líquida de 6,0% (1T23 LTM), um ROE de 5,4% (1T23 LTM) e uma razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido de 0,32x (1T23).

Em dezembro de 2022, a Devedora possuía uma expressiva Margem Bruta de 30,1%, que, quando comparada com o restante do mercado de incorporadoras de capital aberto, a consolida na oitava posição. Seu *market share* de vendas também é significativo, ocupando, em 2021, a sétima posição no estado de São Paulo por Valor Geral de Vendas ("VGV") Comercializado³.

O Grupo Kallas possui uma experiência destacada de 40 anos de história, tendo: **(i)** construído mais de 12 milhões de metros quadrados; **(ii)** administrado mais de 44 canteiros de obras ao longo de um ano, no período de 2014 a 2015; **(iii)** obtido um lucro acumulado de R\$ 338,1 milhões entre 2016 a 2022; **(iv)** e sido classificada, pelo prêmio Top Imobiliário 2022, em 6º lugar em incorporação, e 5º lugar como construtora.

No final do primeiro trimestre de 2022, o *landbank* total da Devedora é de R\$5,20 bilhões, distribuído conforme imagem abaixo:



O Grupo Kallas foi construído com base na tradição e no profissionalismo, sendo uma empresa 100% familiar com 40 anos de história. Atualmente, com objetivo de perenizar a sucessão da Devedora, o Grupo Kallas está passando por um processo de sucessão do fundador de forma planejada. Além disso, o Grupo Kallas se organiza como uma companhia de capital aberto, contando com um conselho de administração formado por dois terços de membros independentes, conforme as mais altas práticas de governança corporativa do mercado, sendo auditada, ainda, por uma empresa de auditoria independente, a Deloitte.

Organizacionalmente, a Devedora conta com um modelo de negócios verticalizado, encarregando-se do desenvolvimento, construção, incorporação, vendas e atendimento pós-venda. O Grupo Kallas atua em diferentes frentes do mercado imobiliário, como no segmento econômico, por meio da Kazzas, e também no segmento de médio e alto padrão, pela Kallas, e no segmento de loteamento, pela K'URB. Além disso, a Devedora se pauta em uma engenharia de excelência, tendo sido fundada, originalmente, como uma construtora. Por fim, o Grupo Kallas ainda conta com uma imobiliária própria, a KV, que é responsável por 87,1% das vendas da Devedora (1T23 LTM).

A Devedora possui uma capacidade financeira notória, com um Patrimônio Líquido 1T23 de R\$ 814 milhões, uma baixa alavancagem 1T23 (de 0,32x), além de estar posicionada como a oitava incorporadora de capital aberto em termos de Margem Bruta (2022). O rating do Grupo Kallas no S&P Global Ratings é brA+.

3 Fonte: SECOVI: Anual do Mercado Imobiliário 2021.

O Grupo Kallas possui uma preocupação com as práticas ESG e inovação, tendo, como algumas de suas iniciativas: **(i)** um Comitê de Inovação Periódico, o que permite que a Devedora seja pioneira na adoção de inovações desde o canteiro de obras até a venda do imóvel; **(ii)** uma cultura de sustentabilidade, buscando aplicar práticas sustentáveis em seus escritórios e em suas obras; **(iii)** a realização de empreendimentos com as certificações EDGE e FITWEL; e **(iv)** a procura por obtenção do Selo Azul na Caixa Econômica Federal.

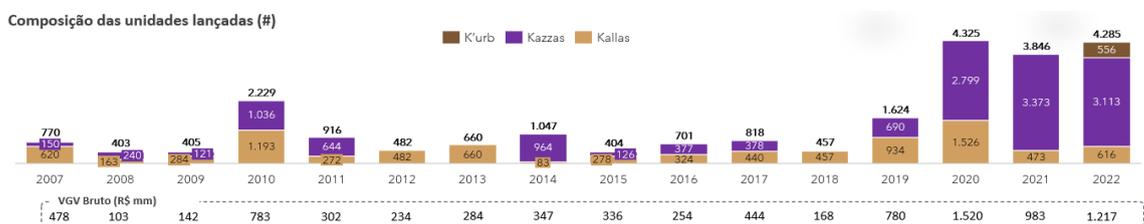
A Diretoria Executiva da Devedora é experiente e altamente profissional, com participação da família nos negócios restritas aos dois acionistas, Emílio Kallas e Raphael Kallas, ambos ocupando o cargo de co-presidentes. Raphael, que atua há mais de 10 anos no grupo da Devedora, possui formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa e *UCLA Anderson School of Management*. Por outro lado, o Dr. Emílio Kallas, com mais de 40 anos de experiência, é o fundador do Grupo Kallas, tendo estudado na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP) e na Fundação Getúlio Vargas (FGV).

A Diretoria ainda conta com a presença de: **(i)** Matheus Kuhn, CFA, atual CFO, profissional com mais de 15 anos de experiência, que possui, em sua trajetória profissional, passagem pelo Santander, e que tem formação acadêmica no Instituto Mauá de Tecnologia; **(ii)** David Fratel, atual Diretor de Engenharia, com mais de 35 anos de atuação, que possui experiência profissional na Pátria, Patrimônio e Viver, e que conta, ainda, com uma formação acadêmica na Universidade Federal da Bahia (UFBA), na Fundação Getúlio Vargas (FGV) e na Universidade de São Paulo (USP); e, por fim **(iii)** Luiz Antônio Costa Júnior, atual Diretor Jurídico do Grupo Kallas, que conta com mais de 15 anos de atuação, tendo experiência profissional prévia na Viver, e possuindo, na sua formação acadêmica, passagem na Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM), na Fundação Getúlio Vargas (FGV), na Escola Paulista de Direito (EPD) e na *University of California, Irvine (UCI)*.

Nos seus 40 anos, o Grupo Kallas conta com diversos empreendimentos lançados e outros eventos marcantes em sua história, que podem ser acompanhados na linha cronológica constante na imagem abaixo:



No acumulado do ano de 2022, a Devedora entregou um volume de lançamentos na ordem de R\$ 1,217 bilhão em VGV. Abaixo é possível acompanhar a evolução do VGV lançado nos últimos 16 anos, com quebra por segmento:

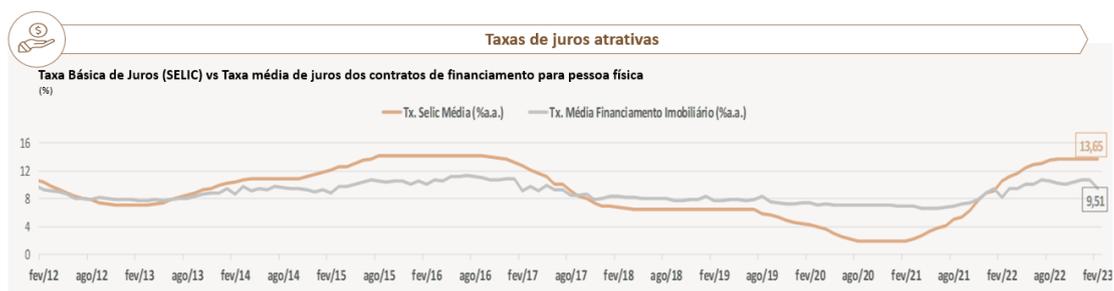


17.1.2. Atuação do Grupo Kallas no Mercado Imobiliário

A Devedora oferece uma combinação única de tradição com flexibilidade, baseada em uma engenharia de excelência, capacidade de vendas e um modelo de negócios fortemente verticalizado. Seus pilares são: **(a)** uma atuação focada no estado de São Paulo; **(b)** tradição e flexibilidade; **(c)** *know how* de vendas; **(d)** inovações técnicas de ponta; **(e)** landbank diverso para proporcionar crescimento; **(f)** cultura voltada para a sustentabilidade; **(g)** origem como uma construtora, tendo tal característica em seu DNA; e, por fim, **(h)** sólidos indicadores financeiros e operacionais.

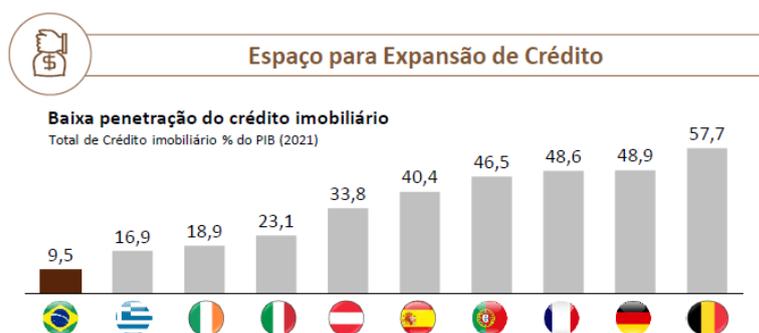
a. Dinâmica do Setor e São Paulo:

O setor imobiliário atualmente se encontra em um cenário otimista com expansão de crédito e baixas taxas de juros, conforme pode ser verificado no gráfico abaixo comparando a Taxa Básica de Juros (SELIC) e a taxa média de juros dos contratos de financiamento imobiliário para pessoa física dos últimos dez anos:



Fonte: BACEN

O mercado imobiliário ainda possui espaço para expansão de crédito imobiliário. Quando comparada a penetração do crédito imobiliário no Brasil em relação percentual ao total do PIB com outros países, percebe-se a possibilidade de expansão desse tipo de crédito. Abaixo é possível acompanhar a penetração do crédito imobiliário em relação percentual ao total do PIB para o ano de 2021:



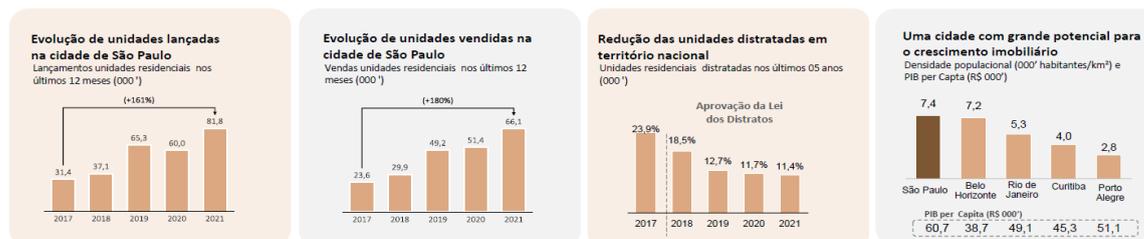
Fonte: BACEN, European Mortgage Federation Hypostat, Abراین/Fipe

Por fim, em face do déficit habitacional observado no mercado imobiliário, em especial no estado de São Paulo, região de atuação da Devedora, há perspectiva de crescimento dentro do setor, conforme abaixo:



A cidade de São Paulo, onde se localiza a maior parte do *landbank* da Devedora, também apresenta indicadores favoráveis para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, o que pode ser evidenciado pela evolução de unidades lançadas, pela evolução de unidades vendidas, pela

redução das unidades distratadas em território nacional, pela densidade populacional e pelo PIB per capita, conforme os gráficos abaixo apresentados⁴:



A Devedora também possui uma atuação diversificada no mercado imobiliário, penetrando desde o segmento econômico até o segmento de médio e alto padrão, além de ter um *landbank* notório na cidade e no estado de São Paulo, de R\$ 5,3 bilhões no quarto trimestre de 2022, o que a posiciona entre as principais empresas atuante no setor, como pode ser verificado abaixo⁵:

	kallas	EZ TEC	Helbor	CYRELA	even	TRISUL	mitre
Tipo de segmento	Diversificado	Diversificado	Diversificado	Diversificado	Diversificado	Diversificado	Médio / Alto
Landbank (2022)	R\$5,3 bi	R\$8,6 bi	R\$9,8 bi	R\$28,5 bi	R\$10,5 bi	R\$4,9 bi	R\$5,2 bi

b. Tradição e Flexibilidade

A tradição e flexibilidade do Grupo Kallas pode ser observada na forma de condução dos negócios, com o comprometimento da Devedora em colocar o cliente sempre em primeiro lugar, ser pioneira em inovação para todos os segmentos, atuar se baseando na sustentabilidade e realizar entregas acima do padrão de qualidade.

A atuação diversificada da Devedora pode ser elucidada por meio da **(i)** Kallas, sua frente responsável pelo segmento de alto e médio padrão, que conta com empreendimentos imobiliários com arquitetura e designs diferenciados, preço médio por unidade de R\$ 864 mil e aproximadamente R\$ 2,8 bilhões de *landbank* no primeiro trimestre de 2023; e da **(ii)** Kazzas, sua outra frente, responsável pelo segmento econômico premium, conta com o conceito de condomínio-clubes nos seus empreendimentos, preço médio por unidade de R\$ 260 mil e aproximadamente R\$ 2,4 bilhões de *landbank* no primeiro trimestre de 2023.

c. Efetividade da Equipe de Vendas para atender às necessidades dos clientes

Dentro do grupo da Devedora, pode ser observada ainda uma equipe de vendas altamente treinada, que possui alta efetividade para atender as necessidades dos clientes. A KV, imobiliária própria do Grupo Kallas, é o principal canal de vendas da Devedora, sendo responsável por 87,1% das vendas do *share*, tendo mais de 1.000 corretores de imóveis e agentes *online*, contando com sistema de atendimento omnichannel (no qual o cliente pode iniciar sua jornada online ou *offline*, e ter seu atendimento como desejar – presencialmente ou 100% digital -, inclusive a assinatura de seu contrato), além de possuir ferramentas para suporte de vendas.

d. Ferramentas Inovadoras e Técnicas Avançadas de Engenharia

Dentre as ferramentas de suporte de vendas inovadoras, que auxiliam a aprimorar a experiência dos clientes, o Grupo Kallas conta com: **(i)** canais de atendimento online, que realiza atendimentos o dia todo; **(ii)** tour virtual 360° para apartamentos modelos e áreas comuns; **(iii)** realidade aumentada, tecnologia que permite ver, em escala real, a fachada do empreendimento no próprio terreno; **(iv)** acompanhamento online de cada etapa da construção; e **(v)** comercialização das unidades de forma 100% *online*.

⁴ Fonte: Secovi, Abrainc/Fipe, IBGE Cidades.

⁵ Fonte: Secovi, Abrainc/Fipe, IBGE Cidades.

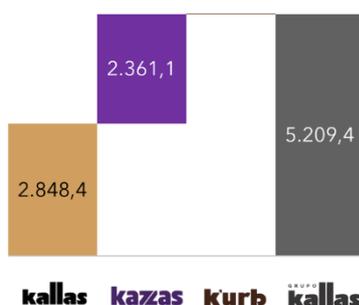
A Devedora ainda conta com técnicas avançadas e inovadoras de engenharia, dentre as quais: **(i)** a utilização de Modelagem da Informação da Construção (*Building Information Modeling – BIM*), que inclui laser scanner, modelagem 3D, 4D (gestão de prazos), 5D (gestão de custos) e gestão de edifícios; **(ii)** tour virtual; **(iii)** QR Code; **(iv)** processos de construção industrializada; **(v)** técnicas de construção ágeis, utilizando Internet das coisas (IoT) e inteligência artificial; **(vi)** acordo com o IMT (Instituto Mauá de Tecnologia) para fomentar a inovação; e **(vii)** realidade aumentada que permite, ao ser “scaneado” o QR Code, acessar instalações hidráulicas, elétricas e estruturais de todos os apartamentos.

Segundo o Mapeamento de Maturidade BIM Brasil (2020), estudo realizado em parceria com a consultoria Grant Thornton, 38,4% de 643 empresas que atuam no mercado imobiliário utilizam BIM. Segundo a mesma pesquisa, das 176 empresas que atuam como construtora e incorporadora, 27,8% adotam o BIM.

O Grupo Kallas utiliza o BIM para ganhar vantagem competitiva, reduzindo custos e prazos e, conseqüentemente, melhorando a eficiência, bem como para obter redução de custos e de tempo de obra por meio da visualização do modelo 3D (isto é, contraposição do planejado contra o executado), além de facilitar a logística e aumentar a produtividade.

e. Landbank Diversificado

A Devedora ainda conta com um portfólio de terrenos considerável para sustentar o seu crescimento, conforme evidenciado pelas imagens abaixo:



f. Sustentabilidade

A cultura de sustentabilidade do grupo da Devedora pode ser evidenciada pela adoção de diversas práticas, como: aproveitamento de águas da chuva, sensores de presença nas áreas de circulação de uso comum, bacias sanitárias inteligentes (válvula de descarga dois tempos), torneiras com temporizador nos sanitários das áreas comuns, bicicletário entregue com bicicletas elétricas, reaproveitamento de resíduos cimentícios nas obras, lâmpada econômica (LED), horta nas áreas comuns, painéis solares (que geram energia limpa) e vagas para carros elétricos.

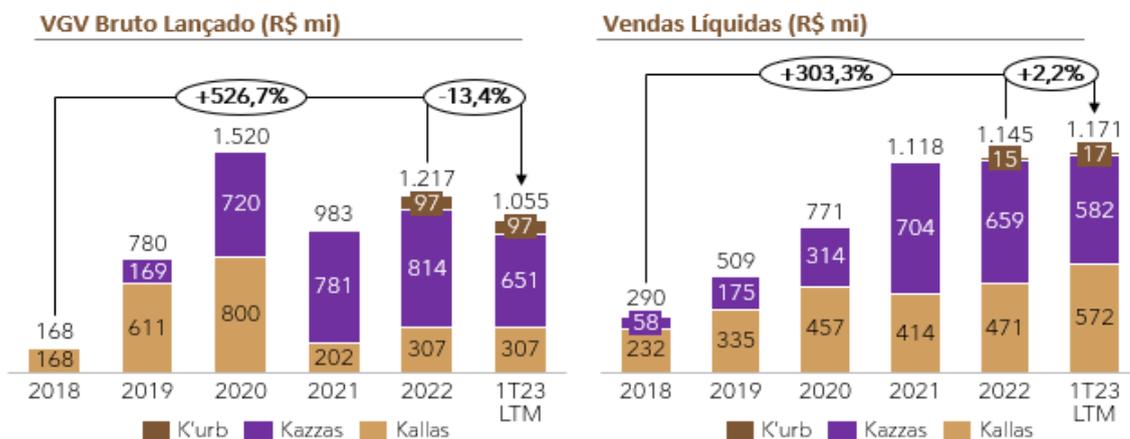
g. Histórico de Execução e Escalabilidade

A Devedora também possui um longo histórico de execução e escalabilidade impulsionado pela inovação. A escala de execução é aumentada por meio de processo padronizado e mapeado, gerenciamento de projetos de forma digital, uso de BIM em todos os projetos, construção industrializada, equipe orientada para a excelência com foco em resultados e treinamentos constantes para os profissionais envolvidos. Isso pode ser evidenciado pela capacidade da Devedora em administrar diversos canteiros de obra em um mesmo ano, conforme imagem abaixo que indica a quantidade de canteiros administrados anualmente dos últimos nove anos:

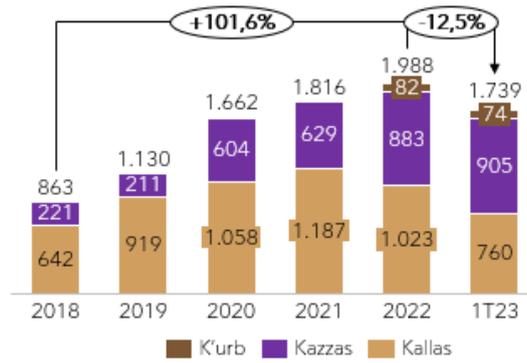


h. Sólidos Indicadores Operacionais e Financeiros

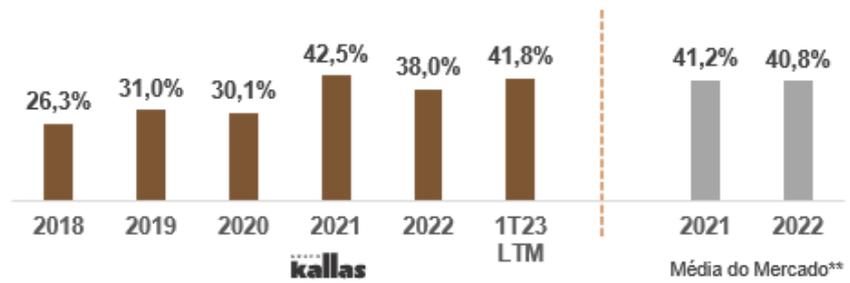
Abaixo, apresentamos tabelas com os principais indicadores operacionais e financeiros da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Kallas relativas aos últimos exercícios sociais de 2021 e 2022 e nas informações financeiras trimestrais consolidadas relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023:



Estoque (R\$ mi)



VSO – Vendas sobre Oferta (%)*



Receita Líquida e Margem Bruta (R\$ mi, %)



ROE (%)

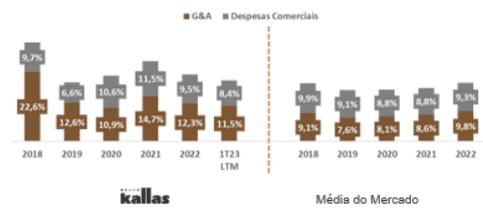


** As Médias do Mercado levaram em consideração as informações disponíveis da Kallas e de 17 empresas de capital aberto.

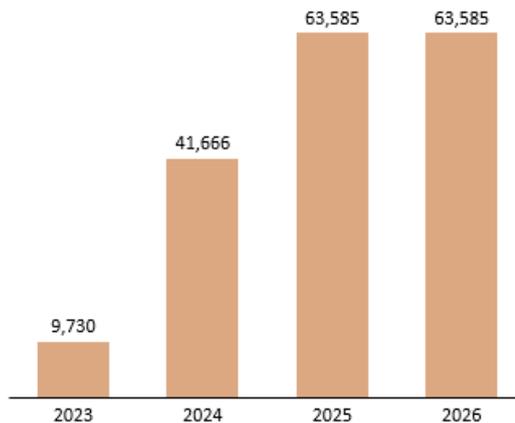
Lucro Líquido e Margem Líquida (R\$ mi, %)



G&A e Despesas de vendas (% da receita líq.)



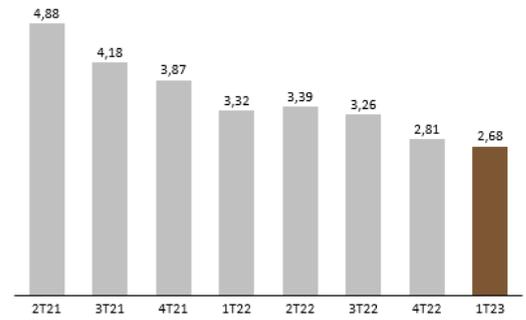
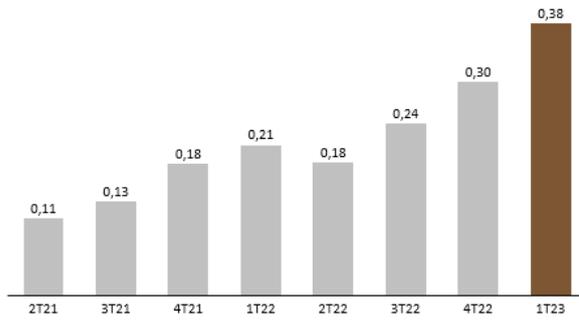
Cronograma Amortização da Dívida¹ (R\$ milhões)



Nota 1: Saldo da Dívida atualizado até Dez22 para efeito do cronograma de amortização.

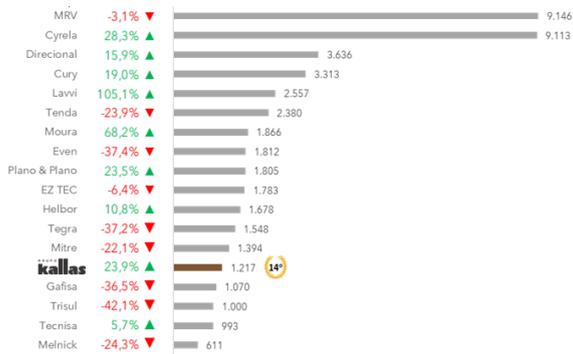
$$\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,50$$

$$\frac{\text{Receíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \geq 1,5 < 0$$

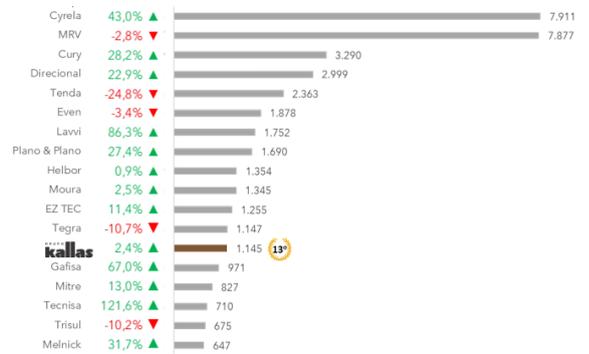


17.1.3. Indicadores Operacionais e Financeiros

VGVLançado 2022 vs. 2021 (R\$ MM)

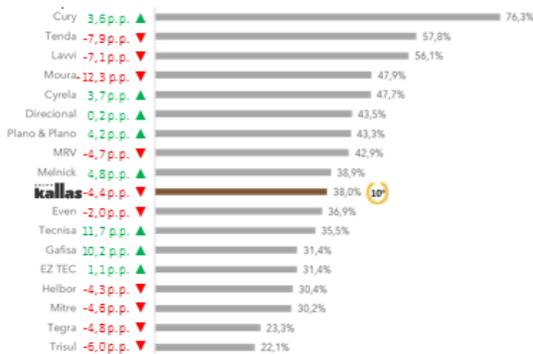


Vendas Líquidas 2022 vs. 2021 (R\$ MM)

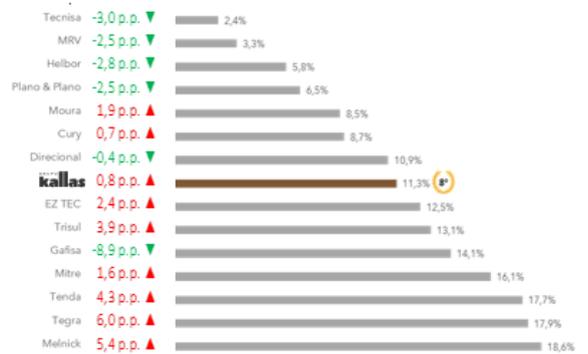


*Fonte: Divulgações Financeiras

VSO Líquida 2022 vs. 2021

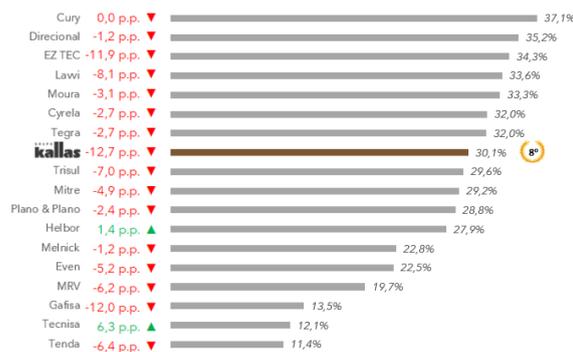


Distratos 2022 (% sobre venda bruta) vs. 2021

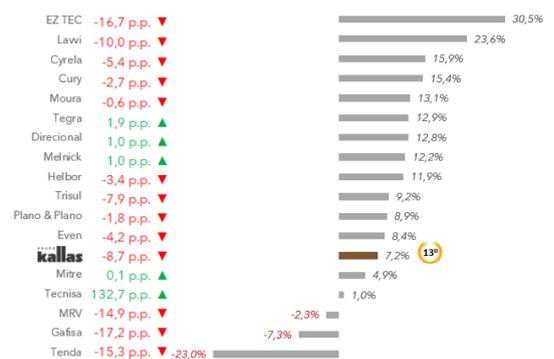


* Fonte: Divulgações Financeiras

Margem Bruta 2022 – Comparação com 2021

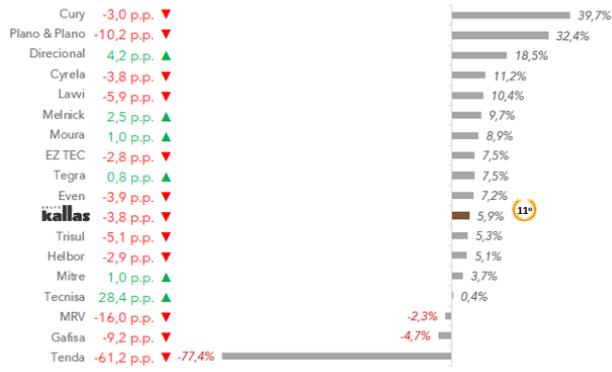


Margem Líquida 2022 - Comparação com 2021

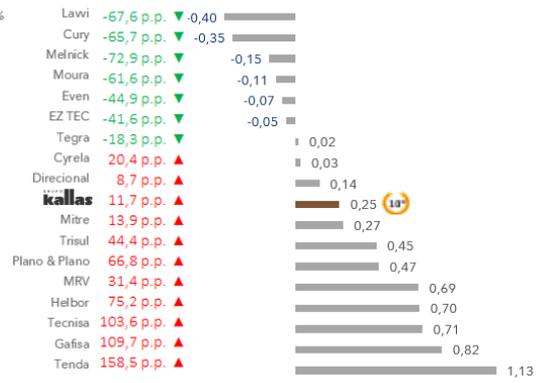


* Fonte: Divulgações Financeiras

ROE 2022 – comparação com 2021



Endividamento 2022 (Div. Líquida / P.L.) - comparação com 2021



* Fonte: Divulgações Financeiras

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. Duration do título de Securitização

Duration CRI: 2,50

18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro



- 1 Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), podendo a quantidade ser reduzida em razão do Procedimento de Bookbuilding e da distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 2 A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 1 (um) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures, previamente à distribuição dos CRI.
- 3 A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na respectiva 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 pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.
- 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 da respectiva série.
- 6 Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente e exclusivamente atinentes à construção e à aquisição dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura e no Anexo VI do Termo de Securitização

18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização

Exceto se previsto de outra forma no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, por Titulares dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

18.4. Classificação 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 e Lajes Corporativas", "Valor Mobiliário Representativo de Dívida".

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

ANEXOS

- ANEXO I** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO
- ANEXO II** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
- ANEXO III** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO IV** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO V** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO VI** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO
- ANEXO VII** DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 16 DE SETEMBRO DE 2022.

1. **Data, Hora e Local:** Aos 16 de setembro de 2022 às 08:00 horas, na sede social da True Securitizadora S.A. (“Companhia”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000.

2. **Convocação/Presença:** Dispensada a convocação por estar presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme previsto no parágrafo 3º do Art. 12, do Estatuto Social.

3. **Mesa:** Sr. Arley Custódio Fonseca - Presidente; e Sr. Rodrigo Vinicius dos Santos

4. **Ordem do Dia:** (a) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis (“CR”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (c) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (d) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários (“Valores Mobiliários”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries e (e) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, pelo Conselho, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.



5. Deliberações: Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Senhores Conselheiros deliberaram pela aprovação, por unanimidade de votos e sem qualquer restrição, da integralidade das matérias previstas na Ordem do Dia acima.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada esta ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

PRESIDENTE:

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

SECRETÁRIA:

FABIANA FERREIRA SANTOS

CONSELHEIROS:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

MAURICIO KATSUMI FUKUDA

Este documento foi assinado digitalmente por Fernando Cesar Brasileiro, Fabiana Ferreira Dos Santos, Arley Custodio Fonseca e Mauricio Katsumi Fukuda. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código D3EE-4A2E-7DFC-0790.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D3EE-4A2E-7DFC-0790> 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: D3EE-4A2E-7DFC-0790



Hash do Documento

494EF75D6BEB5E97A602EFE945B21BFC50FD15438CB5576109BDD2F6A074E6D1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/10/2022 é(são) :

- Fernando Cesar Brasileiro - 082.354.358-70 em 06/10/2022 15:27
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Fabiana Ferreira Santos - 338.090.828-21 em 06/10/2022 15:11
UTC-03:00
Nome no certificado: Fabiana Ferreira Dos Santos
Tipo: Certificado Digital
- Arley Custodio Fonseca - 307.140.588-07 em 06/10/2022 09:09
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mauricio Katsumi Fukuda - 029.194.528-78 em 05/10/2022 19:31
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP
20 01 23



JUCESP PROTOCOLO
0.133.744/23-1



TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 09 DE JANEIRO DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 de janeiro de 2023, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arley Custódio Fonseca e secretariados por Fabiana Ferreira Santos.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (a) alteração do endereço estatutário da Companhia; (b) alteração do Artigo 21 para mudança na forma de representação da Companhia; e (c) consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações acima.

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

Com relação ao item (a) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social para atualização dos conjuntos da sede do endereço da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

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





JUCESP
20 01 23

Com relação ao item (b) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 21 do Estatuto Social para alteração da forma de representação da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

“Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
- (b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
- (c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.
- (d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Com relação ao item (c) da ordem do dia: foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no “Anexo A” da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens (a) e (b) acima.

5. ENCERRAMENTO: Foi autorizado ainda pelos presentes a publicação dessa ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicidade dos Anexos. Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, os Acionistas aprovaram a lavratura da presente ata em forma sumária que foi lida e assinada por todos.



São Paulo, 09 de janeiro de 2023.



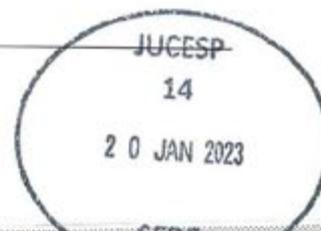
Arley Custódio Fonseca
Presidente da Mesa

Fabiana Ferreira Santos
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.



27.094/23-6



JUCESP



JUCESP
20 01 23

ANEXO A
ESTATUTO SOCIAL
DA TRUE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

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

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

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

(i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos")

(ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior;



SUCESP
20 01 23

- (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados;
- (iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;
- (v) A aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;
- (vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;
- (vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;
- (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos;
- (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos;
- (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais;
- (xi) a participação em outras sociedades.

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

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

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





JUCESP
20 01 23

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

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

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

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessária.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, por outro membro do conselho ou por qualquer Diretor da Companhia presente. Caberá ao presidente da assembleia geral escolher o secretário da mesa, o qual poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. Exceto quando houver quórum maior de aprovação, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos conferidos pelas ações com direito a voto dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados em livro próprio e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Os administradores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.



JUCESP
20 01 23

Parágrafo 2º. A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral no montante global ou individual, incluindo benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Quando aprovado um montante global, caberá ao Conselho de Administração a sua distribuição.

SEÇÃO I

Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas por um secretário, a pedido do Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico ou telegrama, com o local, data e horário, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, ou correio eletrônico logo após o término da



SOCESP
20 01 23

reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de debêntures oriundas de operações de securitização, bem como outros títulos de securitização que por lei específica exijam um ato societário específico;
- (k) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 01 (um) e, no máximo, 07 (sete) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03



BOCESP
20 01 20

(três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance; 01 (um) Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Operação e 01 (um) Diretor Comercial. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de securitização poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidade de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e ao Diretor de Securitização da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) convocar e presidir as reuniões de diretoria;
- (d) substituir o Diretor de Securitização, em suas ausências e impedimentos.



TRUE SP
20 01 23

Artigo 18. Compete ao Diretor Securitização:

- (a) representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais;
- (b) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais;
- (c) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
- (d) administrar a política de relacionamento com investidores; e
- (e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com os atuais e novos investidores, ofertando e negociando os títulos de securitização demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) cumprir com as todas as normas de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, de prestação de informações sobre os produtos, serviços e operações e riscos envolvidos com relação a cada investimento a ser realizado;
- (c) cumprir com todas as normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
- (d) cumprir com todas as obrigações, normas e procedimentos da CVM sobre a intermediação de operações realizadas com valores mobiliários, incluindo normas de: (i) cadastro de clientes, (ii) conduta, (iii) pagamento e recebimento de valores; e
- (e) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos valores mobiliários.

Artigo 19-A – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;
- (b) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance;
- (c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;



COESP
20 01 20

(d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;

l. (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia.

Artigo 19-B – Compete ao Diretor de Estruturação da Companhia, entre outras atribuições:

(a) propor e implementar a estrutura e o modelo dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para as emissões da Companhia;

(c) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões da Companhia, das auditorias a serem realizadas, quando aplicável;

(d) praticar os demais atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(e) acompanhar os títulos de securitização emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(f) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 19-C – Compete ao Diretor de Operação da Companhia, entre outras atividades:

(a) elaborar planejamento estratégico operacional e financeiro, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;

(b) monitorar e direcionar as operações financeiras com foco no resultado da Companhia;

(c) administrar o patrimônio separado de cada uma dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados até o seu vencimento;

(d) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 19-D – Compete ao Diretor Comercial da Companhia, entre outras atividades:

(a) elaborar planejamento estratégico comercial, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;

(b) monitorar e direcionar as atividades comerciais da Companhia, implementando as ações necessárias ao desenvolvimento estratégico comercial;



TRU
20 01 20

- (c) avaliar o desenvolvimento das atividades comerciais, bem como potenciais novos negócios para atender ao plano estratégico e de desenvolvimento da Companhia;
- (d) realizar as demais atividades a eles estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
- (b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
- (c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador;
- (d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's, CRI's, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação de patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme



DOCSIG
20 01 20

exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.



TRUE SP
20 01 23

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

*_*_*_*_*

JUCESP
20 01 23

DocuSign

Certificado de conclusão

.C de envelope: 9688817EF715470190A46FB064582510

Assunto: ACÉ - rue Sec | Endereço e Representação

Envelope de origem:

Página do documento: 13

Certificar páginas: 2

Assinatura guiada: Ativada

Selo de 'E' do envelope: Ativada

Fuso Horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:

João Vítor Leopoldino

Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila

Nova Conceição

São Paulo, São Paulo, 04506-000

joao.leopoldino@ruesecurizadora.com.br

Endereço IP: 34.73.188.163

Controlo de registos

Estado: Original

09/01/2023 14:57:02

Titular: João Vítor Leopoldino

joao.leopoldino@ruesecurizadora.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

ARLEY CUSTODIO FONSECA

arley.fonseca@ruesecurizadora.com.br

Diretor

Rue Securizadora S.A.

Nível de segurança: Correo eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 307.140.58807

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Fabiana Ferreira Santos

fabiana.ferreira@ruesecurizadora.com.br

Advogada

Nível de segurança: Correo eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC OAB G3

Signatário CPF: 33805082821

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

ARLEY CUSTODIO FONSECA

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62

Fabiana Ferreira Santos

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.181.7.85

Carimbo de data/hora

Enviado: 09/01/2023 14:58:14

Visualizado: 09/01/2023 15:14:58

Assinado: 09/01/2023 15:15:24

Enviado: 09/01/2023 14:58:14

Reenviado: 09/01/2023 16:17:38

Reenviado: 09/01/2023 17:39:33

Reenviado: 10/01/2023 13:58:00

Visualizado: 10/01/2023 17:17:34

Assinado: 10/01/2023 17:17:56

Eventos de signatário presencial

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente

Estado

Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de cópia

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos relacionados com a testemunha

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos do notário

Eventos de resumo de envelope

Envelope enviado
Entrega certificada
Processo de assinatura concluído
Concluído

Eventos de pagamento

DUCESP

Assinatura

Estado 0120

Com hash/criptado
Segurança verificada
Segurança verificada
Segurança verificada

Estado

Carimbo de data/hora

Carimbo de data/hora

09/01/2023 14:58:14
10/01/2023 17:17:34
10/01/2023 17:17:56
10/01/2023 17:17:59

Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 28 de abril de 2022, às 10h00, na sede da **Kallas Incorporações e Construções S.A.** (“Companhia”), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, § 4º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), por estarem presentes acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 3. MESA:** O Sr. Emilio Rached Esper Kallas assumiu a presidência dos trabalhos, e convidou a Sra. Monique Eloize Carneiro da Silva Brandão para secretariá-lo.
- 4. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO:** Em atendimento ao disposto nos artigos 133 e 289 da Lei das Sociedades por Ações, as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram publicadas, de forma resumida, na edição de 10 de março de 2022 do Jornal Data Mercantil, à página 11. Na mesma data, a versão integral das demonstrações financeiras também foi divulgada, em conjunto com as respectivas notas explicativas, o relatório da administração e o relatório dos auditores independentes da Companhia, nos *websites* (i) da Companhia, (ii) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e (iii) do Jornal Data Mercantil – observado que no dia 09 de março de 2022, tais documentos foram também divulgados no *website* da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar, em Assembleia Geral Ordinária, sobre (i) as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, todos referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021; (ii) a proposta de destinação do resultado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021; e (iii) a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2022; e, em Assembleia Geral Extraordinária, sobre (iv) o aumento do capital social da Companhia; (v) a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, de modo a refletir o aumento de capital; (vi) a alteração dos artigos 18, 19, 20 e 21 do Estatuto Social da Companhia; (vii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (viii) a autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das matérias aprovadas, nos termos da legislação vigente.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Após discussão das matérias da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer reservas ou ressalvas, autorizaram a lavratura da ata desta Assembleia na forma de sumário, bem como sua publicação com a omissão

das assinaturas dos acionistas, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, e deliberaram o quanto segue:

Em Assembleia Geral Ordinária:

6.1. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, todos referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

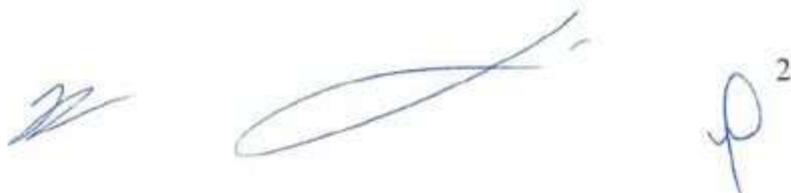
6.2. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, a proposta de destinação do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 65.925.532,89 (sessenta e cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos), conforme detalhado abaixo:

(a) destinação de R\$ 3.296.276,64 (três milhões, duzentos e noventa e seis mil, duzentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), equivalentes a 5% do lucro líquido do exercício, para a constituição de reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações;

(b) destinação de R\$ 62.629.256,25 (sessenta e dois milhões, seiscentos e vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos), equivalentes a 95% do lucro líquido do exercício, para a distribuição de dividendos, observado que (i) deste valor, R\$ 50.483.671,74 (cinquenta milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta e quatro centavos) já foram distribuídos pela Companhia aos acionistas a título de dividendos intermediários (“Dividendos Intermediários”), e (ii) os Dividendos Intermediários foram imputados aos dividendos mínimos obrigatórios, nos termos do artigo 27, parágrafo único, do Estatuto Social da Companhia – de modo que resta um saldo que ainda deverá ser pago aos acionistas a título de dividendos, com base no resultado apurado pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, no valor total de R\$ 12.145.584,51 (doze milhões, cento e quarenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), equivalente a R\$ 115,35035102048 por ação.

6.2.1. Consignar que o pagamento do saldo dos dividendos ora aprovados será realizado até o dia 31 de dezembro de 2022, e tomará como base de cálculo a posição acionária de 29 de abril de 2022, sendo que as ações da Companhia passarão a ser negociadas “*ex-dividendos*” a partir de 02 de maio de 2022, inclusive. A referida distribuição de dividendos foi considerada a quantidade de ações antes do aumento de capital deliberado nesta ata.

6.3. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, a fixação da remuneração global anual dos administradores da companhia para o exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2022 em até R\$ 12.520.000,00 (doze milhões, quinhentos e vinte mil reais), cabendo ao Conselho de Administração a individualização deste valor, nos termos do artigo 17, alínea “g”, do Estatuto Social da Companhia.



Em Assembleia Geral Extraordinária:

6.4. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, o aumento do capital social da Companhia por subscrição privada, no valor de R\$ 29.070.000,00 (vinte e nove milhões e setenta mil reais)], com a emissão de 4.281 (quatro mil duzentas e oitenta e uma) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 6.790,47 (seis mil, setecentos e noventa reais e quarenta e sete centavos) por ação ordinária.

6.4.1. Consignar que o preço de emissão por ação foi fixado com base no artigo 170, § 1º, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, levando-se em conta o valor do patrimônio líquido das ações de emissão da Companhia, observado que tal critério é o que melhor se adapta à realidade da Companhia e reflete o real valor das ações de sua emissão, assegurando que não haverá diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia.

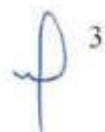
6.4.2. Consignar que, nos termos do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Companhia conferirá ao seu titular o direito à subscrição de 0,040657973464 nova ação ordinária, observado que (i) as frações de ações decorrentes do exercício do direito de preferência serão desconsideradas e (ii) as ações adquiridas a partir do dia 02 de maio de 2022 (inclusive) não farão jus ao direito de preferência na subscrição das novas ações a serem emitidas no âmbito do aumento de capital ora deliberado, ou seja, a partir de tal data (inclusive) as ações de emissão da Companhia serão negociadas *ex-subscrição*, sendo a data base para o direito (*record date*) o dia 29 de abril de 2022.

6.4.3. Consignar que, neste ato, os acionistas Raphael Esper Kallas e Ther Gold Participações e Administração S.A. cedem seus direitos de preferências ao acionista Emilio Rached Esper Kallas.

6.4.4. Consignar que o acionista Emilio Rached Esper Kallas exercerá integralmente seu direito de preferência na subscrição das novas ações a serem emitidas pela Companhia, bem como os direitos de preferência a ele cedidos pelos acionistas Raphael Esper Kallas e Ther Gold Participações e Administração S.A., de modo que (i) todas as ações emitidas serão, neste ato, totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista Emilio Rached Esper Kallas, nos termos do boletim de subscrição anexo à presente ata (**Anexo I**), e (ii) não haverá sobras de ações não subscritas.

6.4.5. Consignar que o aumento de capital será integralmente implementado mediante a capitalização de crédito detido pelo acionista Emilio Rached Esper Kallas contra a Companhia, no valor de R\$ 29.070.000,00 (vinte e nove milhões e setenta mil reais).

6.4.6. Consignar que as novas ações a serem emitidas conferirão aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às ações já existentes, fazendo jus, em igualdade de condições com as ações já existentes, a todos os benefícios, incluindo dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital, que vierem a ser declarados pela Companhia.

 3

6.4.7. Consignar que, em decorrência do aumento de capital ora aprovado, o capital social da Companhia, atualmente no valor de R\$ 631.783.219,43 (seiscentos e trinta e um milhões, setecentos e oitenta e três mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), dividido em 105.293 (cento e cinco mil, duzentas e noventa e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, passará a ser de R\$ 660.853.219,43 (seiscentos e sessenta milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), dividido em 109.574 (cento e nove mil, quinhentas e setenta e quatro) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

6.5. Em razão da deliberação aprovada nos termos do item 6.4 acima, aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 660.853.219,43 (seiscentos e sessenta milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), dividido em 109.574 (cento e nove mil, quinhentas e setenta e quatro) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.”

6.6. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, (A) a alteração (i) do artigo 18, *caput*, (ii) do artigo 19, *caput* e parágrafos 1º, 2º e 3º, (iii) do artigo 20, parágrafos 2º e 7º, e (iv) do artigo 21, alíneas “a” e “d” e parágrafo único, bem como (B) a exclusão dos parágrafos 3º, 4º, 5º, 6º, 8º, 9º, 10 e 11, todos do Estatuto Social da Companhia, de modo prever que a Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 10 (dez) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo até dois Diretores Presidentes, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, conforme o caso, Diretores sem designação específica, todos eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração.

6.6.1. Em razão da deliberação ora aprovada, os artigos 18, 19, 20 e 21 do Estatuto Social da Companhia passarão a vigorar com a seguinte nova redação:

“Artigo 18 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 10 (dez) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo até dois Diretores Presidentes, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, conforme o caso, Diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.”

“Artigo 19 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer um dos Diretores Presidentes ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas por qualquer um dos Diretores Presidentes sem a observância do



4



prazo previsto no caput acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

Parágrafo 2º - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo a qualquer um dos Diretores Presidentes, em caso de empate, o voto de qualidade.

Parágrafo 3º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer um dos Diretores Presidentes, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.”

“Artigo 20 - [...]

Parágrafo 2º - Compete aos Diretores Presidentes, em conjunto ou isoladamente, coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhes, dentre outras, as seguintes atribuições: [...].

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições: [...];

(v) reportar a qualquer um dos Diretores Presidentes qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 4º - Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.”

“Artigo 21 - [...]

(a) por qualquer um dos Diretor Presidente, individualmente; [...]

(d) pela assinatura isolada de qualquer Diretor ou de 1 (um) procurador, ficando estabelecido, entretanto, que, exceto pela representação individual da Companhia por qualquer um de seus Diretores Presidentes, nos termos do item (a) acima, a representação individual da Companhia está limitada aos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a Justiça Trabalhista, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, (ii) assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (iii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações deverão vedar o substabelecimento e serão assinadas, em nome da Companhia, (i) por qualquer um dos Diretores Presidentes, individualmente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores, em conjunto, sendo que as procurações para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, poderão ser assinadas por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes específicos e permitir o substabelecimento. As procurações deverão especificar os poderes

5

conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, terão período de validade limitado a, no máximo, 2 (dois) anos.”

6.7. Em razão das deliberações aprovadas nos termos dos itens 6.5 e 6.6 acima, aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **Anexo II** à presente ata.

6.8. Aprovar, por 105.293 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção, a autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das matérias aprovadas nesta Assembleia, nos termos da legislação vigente.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata em forma de sumário, na forma do artigo 130, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

Mesa:


Emilio Rached Esper Kallas
Presidente


Monique Eloize Carneiro
da Silva Brandão
Secretária

Acionistas:


Emilio Rached Esper Kallas


Raphael Esper Kallas


Ther Gold Participações e Administração S.A.



KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME N.º 09.146.451/0001-06

NIRE 35.300.358.996

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

ANEXO I

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

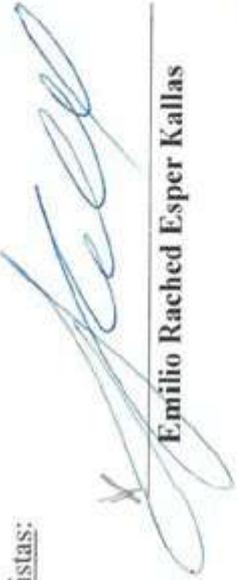
Acionista Subscritor	Ações Subscritas	Valor e Forma de Integralização
EMILIO RACHED ESPER KALLAS , brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o n.º 44.735/D e no CPF/ME n.º 101.280.006-78, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7.677.600-1 SSP/SP, com endereço profissional nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030	4.281	R\$ 29.070.000,00, integralizados mediante capitalização de crédito detida pelo acionista subscritor contra a Companhia
Total	4.281	R\$ 29.070.000,00

Mesa:


Emilio Rached Esper Kallas
Presidente


Monique Eloíze Carneiro da Silva Brandão
Secretária

Acionistas:


Emilio Rached Esper Kallas


Raphael Esper Kallas


Ther Gold Participações e Administração S.A.

2024
03 23

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME N.º 09.146.451/0001-06

NIRE 35.300.358.996

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL

Capítulo I

Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030 e poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, depósitos, agências ou representação em qualquer localidade do País ou do Exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iii) a locação e administração de bens móveis, (iv) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (v) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II

Capital Social e Ações

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 660.853.219,43 (seiscentos e sessenta milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), dividido em 109.574 (cento e nove mil, quinhentas e setenta e quatro) ações, todas ordinárias, escriturais, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedada a emissão pela Companhia de partes beneficiárias.

Parágrafo 2º - O capital social da Companhia será exclusivamente representado por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas. A propriedade das ações será comprovada pelo registro existente na conta do acionista junto à instituição depositária.

Parágrafo 3º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 4º - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. Os custos do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderão ser cobrados diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites eventualmente fixados na legislação vigente.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até que seu valor total alcance R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social dentro do limite autorizado será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive se por subscrição pública ou privada, preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá emitir ações ordinárias, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações.

Artigo 7º - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante: (i) venda em bolsa ou subscrição pública; ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado, conforme faculta o artigo 172 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído e a reserva de incentivos fiscais, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 9º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

   10

Capítulo III Assembleias Gerais

Artigo 10 - As Assembleias Gerais serão ordinárias e extraordinárias. As Assembleias Gerais ordinárias realizar-se-ão nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, as extraordinárias, sempre que houver necessidade, observados os dispositivos legais referentes à convocação, instalação, deliberações e demais prescrições legais pertinentes.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral será convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, contado o prazo da primeira publicação do anúncio de convocação. Não se realizando a Assembleia Geral em primeira convocação, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos. Será dispensada a convocação se verificada a presença da totalidade dos acionistas na Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na hipótese de ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente ou, na sua ausência, por qualquer membro do Conselho de Administração ou, ainda, na ausência destes, por qualquer Diretor da Companhia presente escolhido pelos acionistas. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral, em qualquer caso, escolher o Secretário da Mesa dentre os presentes à reunião.

Artigo 11 - As Assembleias Gerais somente serão instaladas em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a Lei das Sociedades por Ações exigir quórum mais elevado, e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 1º - Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o acionista deve provar, mediante documentação original ou cópia enviada por e-mail à Companhia, a sua qualidade como acionista, apresentando, preferencialmente, com 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, (i) documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) atos societários que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; e (iii) comprovante expedido pela instituição depositária referente às suas ações, datado de até 3 (três) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral. Os procuradores de acionistas deverão exibir as respectivas procurações e comprovantes de identidade até o mesmo momento e pelo mesmo meio referido neste parágrafo. Os originais dos documentos referidos neste parágrafo, ou suas cópias, dispensada a autenticação e o reconhecimento de firma, deverão ser exibidos à Companhia até o momento da abertura dos trabalhos da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no Parágrafo 1º acima, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º - Todas as matérias serão deliberadas por maioria de votos dos acionistas presentes, não sendo computados os votos em branco, exceto as matérias sujeitas a quórum qualificado ou especial por força de Lei.



Parágrafo 4º - As atas da Assembleia Geral de acionistas serão lavradas, salvo decisão em contrário do Presidente da mesa da Assembleia Geral, na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas e serão publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de acionistas somente poderá deliberar sobre assuntos previstos na ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12 - Sem prejuízo das demais matérias previstas em Lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações, e, ainda:

(i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(ii) aprovar ou alterar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(iii) eleger ou destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(iv) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e

(v) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos.

Capítulo IV Administração

Artigo 13 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Parágrafo 2º - Os Administradores da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 3º - Os administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Capítulo 7
Conselho de Administração

Artigo 14 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único - O Conselho de Administração designará, entre seus membros, aqueles que desempenharão as funções de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 15 - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos Conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Para os fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo Único - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, suas atribuições serão exercidas pelo Vice-Presidente.

Artigo 16 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, ordinariamente, a cada trimestre, podendo, no entanto, ser realizadas sempre que necessário para as atividades sociais.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Vice-Presidente do Conselho ou quaisquer 2 (dois) membros do Conselho de Administração em conjunto, por meio de notificação escrita, inclusive e-mail, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência. A convocação da reunião deverá apresentar a agenda a ser tratada e decidida, bem como ser acompanhada da documentação disponível que embase de maneira completa tal agenda e permita que os membros do Conselho de Administração possam deliberar sobre as matérias a serem discutidas.

Parágrafo 2º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração sem a observância do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Independentemente das formalidades previstas no parágrafo acima, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos membros em exercício, e as suas deliberações, inclusive propostas a serem submetidas à Assembleia Geral, serão aprovadas pela maioria dos membros presentes, cabendo ao seu Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Parágrafo 5º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo seu Presidente ou Vice-Presidente, quando aplicável, e na sua ausência por qualquer dos



13



Conselheiros, escolhido por maioria dos votos dos demais membros presentes. O Presidente da mesa escolherá o seu secretário dentre qualquer dos presentes.

Parágrafo 6º - Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração, o conselheiro que:

(i) nomear qualquer outro conselheiro como seu representante para votar em tal reunião, desde que a respectiva nomeação seja realizada por escrito e entregue ao Presidente da mesa da reunião antes da sua instalação;

(ii) enviar seu voto por escrito ao Presidente da mesa da reunião antes da sua instalação, via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos; ou

(iii) participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de videoconferência ou conferência telefônica, desde que envie seu voto por escrito via fax, correio eletrônico (e-mail), carta registrada ou carta entregue em mãos ao Presidente da mesa da reunião antes do encerramento, lavratura e assinatura da respectiva ata, e todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o Presidente da reunião.

Parágrafo 7º - Nas deliberações do Conselho de Administração, cada conselheiro, inclusive o Presidente do Conselho de Administração, terá direito a um voto.

Parágrafo 8º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 6º, alínea “ (iii) ” deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro ser juntada a referido Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 9º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro do comércio as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 10 - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 17 - Além das matérias estabelecidas no artigo 142 da Lei das Sociedades por Ações, as seguintes matérias serão de competência do Conselho de Administração:

- (a) aumento do capital social da Companhia, dentro do capital autorizado;
- (b) eleição, substituição ou destituição dos membros da Diretoria;
- (c) atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificadas neste Estatuto Social;



- (d) deliberar sobre a criação dos comitês e assessoramento, a eleição de seus membros e a aprovação de seus regimentos internos;
- (e) declaração de dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio;
- (f) aprovar e alterar o plano de negócios, plano de investimentos ou o orçamento anual da Companhia;
- (g) individualizar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração dos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria da Companhia, incluindo as respectivas metas e remuneração variável para cada exercício social;
- (h) aprovar a emissão de (i) debêntures não conversíveis em ações; e (ii) debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado;
- (i) autorizar a aquisição de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (j) deliberar sobre a admissão de valores mobiliários de emissão da Companhia em quaisquer mercados e sobre ofertas de valores mobiliários de sua emissão a serem realizadas pela própria Companhia;
- (k) aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (l) resolver os casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia;
- (m) aprovar a aquisição de bens ou ativos ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer subsidiária, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor, individualmente considerado, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (n) aprovar a locação de bens imóveis pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor anual de custo, individualmente, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);
- (o) aprovar a alienação de bens ou ativos imobilizados/permanentes da Companhia ou de qualquer subsidiária, cujo valor, individual ou em uma série de transações no mesmo exercício fiscal, seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto pela transferência de unidades imobiliárias construídas pela Companhia;
- (p) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais, avais, fianças ou outra modalidade de garantia fidejussória em favor das subsidiárias, cujo valor exceda R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

(q) exceto pelo previsto no item "(p)" acima, aprovação de transações com partes relacionadas à Companhia que superem o menor dos seguintes valores: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;

(r) aquisição, cessão e/ou alienação de participação em capital social superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas Controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(s) definir e modificar programas de opção de outorga de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a administradores e empregados da Companhia, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem direito de preferência para os acionistas, na forma prevista neste Estatuto Social, sendo certo que a competência para a aprovação das outorgas poderá ser delegada pelo Conselho de Administração para um comitê do Conselho de Administração, conforme venha a ser permitido pelo plano de opção de compra aprovado pela Assembleia Geral;

(t) alteração, rescisão, ou celebração de (a) contratos de financiamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia e/ou por qualquer uma de suas subsidiárias envolvendo valores acima de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), individualmente; e (b) todos os demais contratos que não os citados no item "(a)" acima envolvendo valores acima de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), individualmente; e

(u) a fixação (e qualquer alteração posterior) de pagamento de bônus a qualquer empregado, conselheiro, diretor, administrador, sociedade controlada ou acionista da Companhia.

Parágrafo Único - Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser anualmente atualizados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a cada data de aniversário do presente estatuto social.

Capítulo VI Diretoria

Artigo 18 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 10 (dez) membros, acionistas ou não, residentes no Brasil, sendo até dois Diretores Presidentes, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, conforme o caso, Diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Os Diretores poderão cumular mais de uma das funções indicadas no *caput* deste artigo, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 3º - Em caso de vacância de cargo de Diretor, definitiva ou temporária, o substituto será nomeado pelo Conselho de Administração, por meio da primeira reunião do Conselho de Administração subsequente.

Artigo 19 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer um dos Diretores Presidentes ou por quaisquer dois Diretores, em conjunto, sempre que assim exigirem os negócios sociais, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. Será considerada regular a reunião de Diretoria em que todos os Diretores compareçam, independentemente de convocação prévia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões da Diretoria poderão ser convocadas por qualquer um dos Diretores Presidentes sem a observância do prazo previsto no caput acima, desde que sejam inequivocamente cientificados todos os demais membros da Diretoria.

Parágrafo 2º - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Parágrafo 5º deste artigo, cabendo a qualquer um dos Diretores Presidentes, em caso de empate, o voto de qualidade.

Parágrafo 3º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer um dos Diretores Presidentes, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Parágrafo 4º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

Parágrafo 5º - Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, no Livro de Registro de Atas da Diretoria. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Diretor, ser juntada a referido Livro logo após a transcrição da ata. As atas das reuniões da Diretoria da Companhia a serem registradas na Junta Comercial poderão ser submetidas na forma de extrato da ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, assinado pelo Secretário da Mesa da Reunião da Diretoria.

Artigo 20 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos

negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo os itens indicados no Parágrafo 1º abaixo, observadas as restrições legais e ações estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Compete ainda à Diretoria:

- (i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social;
- (ii) zelar pela observância das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e conduzir os negócios da Companhia, observadas as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração, bem como a representação geral da Companhia, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;
- (iv) nomear procuradores, devendo especificar no mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração observado que, no caso de procuração para fins de representação judicial, arbitral e administrativa, poderá ser por prazo indeterminado;
- (v) proceder à alienação de bens do ativo, fazer acordos, contratar, contrair obrigações, celebrar contratos, confessar dívidas, abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos bancários ou de crédito, renunciar, transigir, dar e receber quitação, conceder ônus reais e prestar garantias, com relação a qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinente às operações sociais, observada alçada de deliberação do Conselho de Administração;
- (vi) autorizar a abertura e o encerramento de filiais no País ou no exterior; e
- (vii) emitir e aprovar instruções internas julgadas úteis ou necessárias, observado o disposto neste Estatuto Social e na regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Compete aos Diretores Presidentes, em conjunto ou isoladamente, coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, competindo-lhes, dentre outras, as seguintes atribuições:

- (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (ii) administrar o dia-a-dia e os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e a execução das decisões tomadas em Assembleia Geral e nas Reuniões do Conselho de Administração;
- (iii) administrar e supervisionar os negócios da Companhia em geral; e
- (iv) emitir e aprovar regras internas que entenda necessárias.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores incluindo, mas não se limitando, as seguintes atribuições:



(i) representar isoladamente a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados), competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação, bem como demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;

(ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;

(iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;

(iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e

(v) reportar a qualquer um dos Diretores Presidentes qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 4º - Adicionalmente às competências fixadas por Lei, regulamentação específica ou por este Estatuto Social, as competências de cada Diretor poderão ser expandidas ou fixadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 21 - Observadas as disposições contidas neste Estatuto Social, a Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

(a) por qualquer um dos Diretor Presidente, individualmente;

(b) por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto;

(c) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, de acordo com a extensão dos poderes que lhe forem conferidos no respectivo instrumento de mandato;

(d) pela assinatura isolada de qualquer Diretor ou de 1 (um) procurador, ficando estabelecido, entretanto, que, exceto pela representação individual da Companhia por qualquer um de seus Diretores Presidentes, nos termos do item (a) acima, a representação individual da Companhia está limitada aos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a Justiça Trabalhista, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, (ii) assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (iii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações deverão vedar o substabelecimento e serão assinadas, em nome da Companhia, (i) por qualquer um dos Diretores Presidentes, individualmente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores, em conjunto, sendo que as procurações para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, poderão ser assinadas por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador

com poderes específicos e permitir o substabelecimento. As procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, arbitrais ou administrativos, terão período de validade limitado a, no máximo, 2 (dois) anos.

Artigo 22 - Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias em favor de terceiros, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovados nos termos deste Estatuto Social, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes.

Capítulo VII Conselho Fiscal

Artigo 23 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, será feita mediante a assinatura de termo respectivo lavrado em livro próprio.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às Políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura dos termos de adesão aplicáveis.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Capítulo VIII Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Distribuição de Lucros

Artigo 24 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - As demonstrações financeiras serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 25 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e qualquer provisão de imposto de renda ou contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 190 da Lei de Sociedade por Ações, as participações estatutárias de empregados e administradores serão determinadas, sucessivamente e nessa ordem, com base nos lucros que remanescerem depois de deduzidos os montantes indicados no *caput*.

Artigo 26 - Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas no artigo anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo que no exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido dos montantes das reservas de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

Parágrafo 1º - Após a destinação à Reserva Legal, uma parcela do lucro líquido, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reserva para Contingências, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - Do lucro que remanescer, ajustado pela constituição da Reserva Legal e pela eventual constituição da Reserva para Contingências e a respectiva reversão, se for o caso, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, o qual será, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - O saldo do lucro líquido, após as deduções previstas acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, na forma da lei aplicável.

Artigo 27 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Capítulo IX Acordo de Acionistas

Artigo 28 - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Presidente das Assembleias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos contrários aos respectivos termos dos Acordos de Acionistas.

Capítulo X Liquidação

Artigo 29 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, cabendo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação e nomear o liquidante que deva funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo XI Resolução de Conflitos

Artigo 30 - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado) comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia

que possa surgir, em caráter definitivo e final, por arbitragem, a ser administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CCBC"), de acordo com o Regulamento da CCBC em vigor no momento da arbitragem ("Regulamento").

Parágrafo 1º - O tribunal arbitral será composto por três árbitros ("Tribunal Arbitral"), indicados em conformidade com o referido Regulamento CCBC. No caso de uma arbitragem envolvendo múltiplas partes, os múltiplos requerentes deverão indicar, conjuntamente, um co-árbitro e/ou os múltiplos requeridos deverão indicar, conjuntamente, o outro co-árbitro. Os co-árbitros indicados pelas partes deverão indicar o presidente do Tribunal Arbitral. Casos os múltiplos requerentes e/ou múltiplos requeridos não cheguem a um acordo sobre a indicação conjunta todos os 3 (três) árbitros serão indicados pelo Presidente da CCBC.

Parágrafo 2º - O procedimento arbitral deverá ser conduzido em português, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, mas o Tribunal Arbitral, desde que justificadamente, poderá designar oitivas ou inquirições em outros lugares.

Capítulo XII Disposições Finais

Artigo 31 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela assembleia geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.



ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM SÉRIE ÚNICA DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ 12.130.744/0001-00

Celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Datado de

08 de maio de 2023.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o n.º 663, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17:

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 sob o n.º 22.610.500/0001-88 neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente como "**Parte**", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (centésima septuagésima primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais normativos aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino,



conforme o caso:

<p><u>"Agência de Classificação de Risco"</u></p>	<p>Significa a Standard & Poor's, que atribuirá <i>rating</i> aos CRI, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.</p> <p>A Agência de Classificação de Risco é uma empresa que avalia determinados produtos financeiros ou seus emissores e classifica esses ativos ou empresas segundo o grau de risco de não pagamento no prazo fixado. As Agências passaram a ser reguladas pela CVM a partir da edição da Instrução CVM 521. Sendo que o investidor deve acessar a lista de agências registradas ou reconhecidas pela CVM na consulta ao cadastro geral no site: www.cvm.gov.br.</p> <p>O Agente Fiduciário não tem qualquer relação societária com a Agência de Classificação de Risco, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pela Devedora, que pode ou não ter a participação do Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.</p>
<p><u>"Agente Fiduciário"</u></p>	<p>Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.</p>
<p><u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"</u></p>	<p>Significa o direito da Devedora de, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente: (a) à parcela do Valor</p>



	<p>Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures; acrescido (b) da remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado <i>pro rata temporis</i> desde Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (sendo os itens “(a)” e “(b)” acima, considerados em conjunto como “<u>Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures</u>”), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura.</p>
<p>“<u>Amortização Programada dos CRI</u>”</p>	<p>Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), nos termos da Cláusula 5.3 abaixo abaixo.</p>
<p>“<u>Apresentações para Investidores</u>”</p>	<p>Significa os documentos de suporte a apresentações oferecidas a investidores que devem ser divulgados pela Emissora e pelo Coordenador Líder, nos locais elencados nos incisos I e III, do artigo 13 da Resolução CVM 160, até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<p>“<u>ANBIMA</u>”</p>	<p>Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p>“<u>Anúncio de Encerramento</u>”</p>	<p>Significa o “<i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em</i></p>



	<i>Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.</i> , a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início"</u>	Significa o <i>"Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> , a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>"Assembleia Especial de Investidores"</u>	Significa a assembleia especial de investidores de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo.
<u>"Auditor Independente"</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	Significa o <i>"Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
<u>"B3"</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro.
<u>"Banco Liquidante"</u>	O banco liquidante da Emissão será 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, n.º 100, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>"Boletim de Subscrição das"</u>	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por



<u>Debêntures</u>	meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
<u>“CCI”</u>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida, nesta data, pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931.
<u>“CETIP21”</u>	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“CNPJ”</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“CMN”</u>	Significa o Conselho Monetário Nacional.
<u>“Código ANBIMA”</u>	Significa o <i>“Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”</i> , em vigor a partir de 2 de janeiro de 2023.
<u>“Código Civil”</u>	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“COFINS”</u>	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”</u>	Significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme descrito na Cláusula 6.2.2 abaixo.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 80902 – 6, agência n.º 0350, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Emissora.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Significa a conta corrente n.º 58801-6, agência 0758, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de



	titularidade da Devedora.
<u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>	Significa o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i>
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa o Banco Safra S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário 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.
<u>"CRI"</u>	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514, do artigo 22 da Lei 14.430 e demais disposições



	aplicáveis.
<u>"CRI em Circulação"</u>	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Especiais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou, ainda, cujo titular tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a ser deliberado.
<u>"CSLL"</u>	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>"Custodiante"</u>	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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
<u>"CVM"</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data da Primeira Integralização dos CRI"</u>	Significa, para fins do presente Termo de Securitização, a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
<u>"Data de Amortização dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 abaixo abaixo.
<u>"Data de Emissão"</u>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 12 de junho de 2023.
<u>"Data de Início da Rentabilidade dos CRI"</u>	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a Data da Primeira Integralização dos CRI.



" <u>Data de Integralização</u> "	Significa qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI, pelos Investidores.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	Significa cada data de pagamento dos CRI listadas no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.
" <u>Data de Vencimento</u> "	Significa a data de vencimento dos CRI, 1.096 (mil e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 12 de junho de 2026, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório por Alteração de Tributos e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
" <u>Debêntures</u> "	Significa a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 130.000 (cento e trinta mil) debêntures, no valor total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), nos termos da Escritura.
" <u>Despesas</u> "	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula XIII abaixo.
" <u>Despesas Flat</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 13.1 abaixo.
" <u>Despesas Recorrentes</u> "	As despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas na Cláusula 13.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo.
" <u>Devedora</u> "	Significa a KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES 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 João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ



	sob o n.º 09.146.451/0001-06.
<u>“Documento de Aceitação”</u>	Significa documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV, do artigo 2 da Resolução CVM 160.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Significa a hipótese em que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente à Quantidade Mínima da Emissão, os quais serão objeto da Garantia Firme, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingida a Quantidade Mínima da Emissão, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta, nos termos da Cláusula 3.3.10.1.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Significa os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários quais sejam: (i) a Escritura; e (ii) a Escritura de Emissão de CCI, bem como (iii) o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nas alíneas “(i)” a “(ii)” acima.
<u>“Documentos Comprobatórios Reembolso”</u>	Tem o significado descrito na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Securitização”</u>	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: (a) a Escritura; (b) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); (c) Prospecto Preliminar; (d) Prospecto Definitivo; (e) Lâmina; (f) Aviso ao Mercado; (g) Anúncio de Início; (h) Anúncio de Encerramento; (i) material publicitário da Oferta; (j) requerimento de registro da Oferta; (k) o Contrato de Distribuição; (l) Documento de Aceitação; (m) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e (n) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.



<p><u>"Emissão"</u></p>	<p>Significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a série única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., objetos do presente Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Emissora"</u> ou <u>"Securitizadora"</u></p>	<p>Significa a TRUE SECURITIZADORA S.A., acima qualificada.</p>
<p><u>"Encargos Moratórios"</u></p>	<p>Significa os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, repassados aos Titulares de CRI devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI.</p>
<p><u>"Escritura"</u></p>	<p>Significa o <i>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A."</i>, celebrado nesta data entre a Devedora e a Emissora.</p>
<p><u>"Escritura de Emissão de CCI"</u></p>	<p>Significa o <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"</i>, celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.</p>



"Escriturador"	O escriturador dos CRI será 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, n.º 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento"	Significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando referidos em conjunto.
"Evento de Retenção de Tributos"	Significa os eventos em que a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, em decorrência de modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura e/ou neste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	Significa os eventos de vencimento antecipado automático descritos na Cláusulas 6.1.1 da Escritura.
"Fundo de Despesas"	Significa os recursos mantidos na Conta Centralizadora destinados ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula XIII deste Termo de Securitização.
"Garantia Firme"	Significa o regime de garantia firme a ser prestada pelo Coordenador Líder nos termos da Cláusula 3.3.1 abaixo.
"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis Lastro"	Significa os empreendimentos imobiliários objeto das matrículas indicadas e descritas no <u>Anexo I</u> da Escritura e



	no <u>Anexo V</u> ao presente Termo de Securitização, aos quais as despesas objeto de reembolso estão diretamente relacionadas e para cuja aquisição e construção os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão de Debêntures serão utilizados.
<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Significa o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais.
<u>"Investidores"</u>	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	Significa os investimentos em (i) cédulas de depósito bancário; e (ii) operações compromissadas com liquidez diária, sendo os títulos emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.
<u>"IOF/Câmbio"</u>	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>"IOF/Títulos"</u>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>"IPCA"</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
<u>"IRPJ"</u>	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>"IRRF"</u>	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>"ISS"</u>	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.



" <u>JTF</u> "	Significa a Jurisdição de Tributação Favorecida.
" <u>JUCESP</u> "	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei 9.514</u> "	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	Significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	Significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e à ordem econômica, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act of 2010</i> .
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>MDA</u> "	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Meios de Divulgação</u> "	Significa as divulgações das informações e Documentos da Securitização que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da



	Resolução 160.
<u>"Melhores Esforços"</u>	Significa o regime de melhores esforços de colocação, a ser efetuado pelo Coordenador Líder, conforme descrito na Cláusula 3.3.1 abaixo.
<u>"Montante do Resgate Antecipado"</u>	Significa o montante a ser pago aos Titulares de CRI que aderirem a Oferta de Resgate Antecipado, conforme descrito na Cláusula 6.2.2.2 abaixo.
<u>"Oferta"</u>	Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
<u>"Oferta de Resgate Antecipado"</u>	Significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme descrito na Cláusula 6.2.2 abaixo.
<u>"Operação de Securitização"</u>	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.
<u>"Participante Especial"</u>	Significam as outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério pelo Coordenador Líder, que sejam convidadas por este a participar do Contrato de Distribuição, para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de solicitação de reserva, devendo, neste caso, ser celebrados contratos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas, desde que, em todo o caso, não represente qualquer aumento de custos para a Devedora.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos



	<p>Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelo Fundo de Despesas; (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Securitização; (iv) pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; (v) pela Conta Centralizadora; e (vi) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>
<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, resgate antecipado dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado.</p>
<p><u>“Período de Reserva”</u></p>	<p>Tem o significado atribuído na Cláusula 3.3.3.3 abaixo.</p>
<p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>	<p>Significa, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda., dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados</p>



	regulamentados.
" <u>PIS</u> "	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Prazo de Vencimento</u> "	Significa 1.096 (mil e noventa e seis) dias contados da Data de Emissão.
" <u>Preço de Integralização</u> "	Significa, na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário dos CRI; acrescido da respectiva Remuneração <i>pro rata temporis</i> calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula IV do presente Termo de Securitização.
" <u>Procedimento de Bookbuilding</u> "	A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir (i) a quantidade e o volume finais dos CRI, e consequentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a taxa final de Remuneração dos CRI.
" <u>Prospecto Definitivo</u> "	Significa o " <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.</i> ", a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
" <u>Prospecto Preliminar</u> "	Significa o " <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.</i> ", a ser divulgado nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.
" <u>Prospectos</u> "	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o



	Prospecto Definitivo;
<u>"Público-Alvo da Oferta"</u>	Significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja os Investidores.
<u>"Quantidade Mínima da Emissão"</u>	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da Garantia Firme.
<u>"Recursos"</u>	Significam os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).
<u>"Reestruturação dos CRI"</u>	Significam os eventos relacionados a alteração (i) do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou (iii) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Securitização.
<u>"Reembolso"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo abaixo.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, Fundo de Despesas, Conta Centralizadora, no que couber e conforme estabelecido nos Documentos da Securitização e aplicações em Investimentos Permitidos, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, para constituição do patrimônio separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
<u>"Remuneração"</u> ou <u>"Remuneração dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo abaixo.
<u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.4 abaixo abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"</u>	Significa o direito da Devedora de, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</u> "). Por ocasião do



	<p>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado <i>pro rata temporis</i> a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "<u>Valor Base do Resgate Antecipado das Debêntures</u>"), e (iii) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado das Debêntures ("<u>Prêmio do Resgate</u>"), conforme fórmula prevista na Escritura.</p>
<p>"<u>Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos</u>"</p>	<p>Significa o resgate antecipado facultativo das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos.</p>
<p>"<u>Resolução CVM 17</u>"</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>
<p>"<u>Resolução CVM 27</u>"</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada.</p>
<p>"<u>Resolução CVM 30</u>"</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p>
<p>"<u>Resolução CVM 60</u>"</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 60, de 26 de dezembro de 2021, conforme alterada.</p>
<p>"<u>Resolução CVM 80</u>"</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de</p>



	2022, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 160</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
" <u>RFB</u> "	Significa Receita Federal do Brasil.
" <u>Taxa de Administração</u> "	Significa a remuneração da Emissora pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514, conforme aplicável, na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
" <u>Taxa DI</u> "	Significa variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominadas " <i>Taxas DI over extra grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de</u> "	Significa o presente Termo de Securitização de Créditos



<u>Securitização</u>	Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.
"Titulares de CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor do Fundo de Despesas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 13.9.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	significa o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi arquivada em 22 de novembro de 2018, sob o n.º 541.253/18-9 perante a JUCESP e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 08 de maio de 2023 ("Aprovação Societária da Devedora"), cuja ata deverá ser protocolada perante a JUCESP e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "Gazeta de São Paulo".

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Emissora realiza, neste ato, em caráter



irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo abaixo.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, e, após verificação e atendimento das Condições Precedentes (conforme definido no Boletim de Subscrição e no Anexo IV da Escritura de Emissão), da integralização das Debêntures pela Emissora.

2.3.1. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário uma notificação informando sobre o cumprimento da integralidade das condições precedentes elencadas na Cláusula 2.3, acima, acompanhada dos respectivos comprovantes anexados na mesma ordem das condições precedentes elencadas no Boletim de Subscrição e no Anexo IV da Escritura de Emissão ("Declaração de Cumprimento CPs").

2.3.2. A Emissora, com recursos obtidos com a integralização dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura).

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.4.1. Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;



- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.6.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura.

2.7.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.



2.7.2. Conforme definido na Escritura, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura, deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.7.3. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor da CCI: Emissora;
- (ii) Devedora dos Créditos Imobiliários: Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro, sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) Matrículas dos Imóveis Lastro: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização;



- (vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas matrículas indicadas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (vii) Habite-se: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (viii) Regime de Incorporação: Conforme descrito no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e da Distribuição Parcial dos CRI, observado o montante mínimo dos Créditos Imobiliários de R\$ 100.00.000,00 (cem milhões de reais);
- (x) Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários terão vencimento em 1.096 (mil e noventa e seis) dias a contar da data de emissão das Debêntures;
- (xi) Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (xii) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (xiii) Registro da CCI: A CCI que servem de lastro para a presente emissão de CRI não foram objeto do registro de que trata o §5º, do artigo 18, da Lei 10.931 e foi emitida sem a constituição de garantia real.

CLÁUSULA III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Identificação dos CRI. 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) Emissão: Esta é a 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- (ii) Série: A Emissão é realizada em série única.
- (iii) Classes: a Emissão foi feita em uma única classe.



- (iv) Níveis de Subordinação: Não há.
- (v) Quantidade de Patrimônios Separados: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.
- (vi) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 130.000 (cento e trinta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude do Procedimento de *Bookbuilding* e da Distribuição Parcial, conforme definido abaixo, desde que respeitada a Quantidade Mínima dos CRI a serem colocados.
- (vii) Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude do Procedimento de *Bookbuilding* e da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73 da Resolução CVM 160 ("Valor Total da Emissão"), observado que o montante mínimo da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- (viii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (ix) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 12 de junho de 2023.
- (x) Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será 12 de junho de 2026.
- (xi) Prazo de Vencimento: 1.094 (mil e noventa e quatro) dias contados da Data de Emissão.
- (xii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xiii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xiv) Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
- (xv) Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread*



(sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Máxima de Remuneração"), conforme fórmula prevista na Cláusula 5.2.1 abaixo abaixo.

- (xvi)** Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.
- (xvii)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga semestralmente, nas datas constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização.
- (xviii)** Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 9.1 abaixo abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430.
- (xix)** Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xx)** Subordinação: Não há.
- (xxi)** Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xxii)** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxiii)** Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
- (xxiv)** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora



deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

- (xxv)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxvi)** Classificação de Risco: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para esta Emissão e para a revisão trimestral do *rating* da operação.
- (xxvii)** 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 e Lajes Corporativas”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.
- (xxviii)** 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.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Distribuição dos CRI.

3.3.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, o qual será exercido da seguinte forma: (i) sob o regime de garantia firme, o Coordenador Líder subscreverá e integralizará os CRI que não sejam colocados no âmbito da Oferta, caso a demanda apurada pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* não seja suficiente para atingir o volume de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Garantia Firme”); e (ii) sob o regime de melhores esforços de colocação, o Coordenador Líder realizará a distribuição de CRI correspondentes ao montante remanescente de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Melhores Esforços”), nos termos deste Termo de



Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta.

3.3.2. Oferta a Mercado. O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado").

3.3.2.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação.

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

3.3.2.3. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição.

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

3.3.2.5. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta a Mercado serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

3.3.3. Coleta de Intenções de Investimento. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes



mínimos ou lotes máximos, com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume finais dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme definido abaixo; e **(ii)** a taxa final de Remuneração dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*").

3.3.3.1. Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.3.3.2. No Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidas as solicitações de reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de remuneração dos CRI, adicionando-se às solicitações reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

3.3.3.3. Período e Solicitação de Reserva. Os investidores da Oferta, excetuado os Investidores Profissionais, poderão, a partir do início da Oferta a Mercado e até o prazo estipulado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), enviar Documento de Aceitação contendo às ordens de reserva para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade dos CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros

3.3.3.4. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado pelo Coordenador Líder nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) dia útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.3.3.5. A solicitação de reserva constitui ato de aceitação, pelos investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

3.3.3.6. O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de solicitação de reserva por meio do Documento de Aceitação.

3.3.3.7. Findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Documentos de Aceitação recebidos.

3.3.3.8. O Documento de Aceitação assinado deve ser mantido pelo



Coordenador Líder à disposição da CVM.

3.3.4. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização serão aditados para ratificação **(i)** da quantidade e o volume finais dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme definido abaixo; e **(ii)** da taxa final de Remuneração dos CRI, observadas as formalidades de registro previstas na Escritura e neste Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da Aprovação Societária Emissora.

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

3.3.5. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i)** cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (ii)** concessão do registro da Oferta na CVM;
- (iii)** divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação; e
- (iv)** disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis do início do prazo inicial para aceitação da oferta, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.3.6. Integralização da Oferta. Iniciada a distribuição dos CRI, os investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI durante o Período de Reserva, por meio de preenchimento da solicitação de reserva ou por ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Documento de Aceitação da Oferta, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, e será efetuada pelo Preço de Integralização, nas condições nele previstas.



3.3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.3.8. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as solicitações de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.3.8.1. A vedação de colocação disposta na Cláusula 3.3.8 acima bem como o rateio previsto na Cláusula 3.3.9, não se aplicam aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

3.3.8.2. Na hipótese do artigo 3.3.8.1, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

3.3.9. Crítério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das solicitações de reserva e das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram a menor sobretaxa, adicionando-se as solicitações de reserva ou intenções de investimento que indicaram sobretaxas superiores até atingir a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação ou intenções de investimento admitidos que indicaram a sobretaxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Documentos de Aceitação, independentemente de quando foi recebido o Documentos de Aceitação ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

3.3.10. Distribuição Parcial. Será permitida a colocação parcial dos CRI em relação aos CRI objeto do regime de Melhores Esforços, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.



3.3.10.1. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da Garantia Firme ("Quantidade Mínima da Emissão"), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingida a Quantidade Mínima da Emissão, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial").

3.3.10.2. Eventual saldo dos CRI acima da Quantidade Mínima da Emissão CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Emissora ou em Assembleia Especial de Investidores.

3.3.10.3. Tendo em vista a Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual à Quantidade Mínima da Emissão.

3.4. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.5. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

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

CLÁUSULA IV - DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.2. Os CRI serão integralizados à vista: **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor



Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

4.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.3. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

4.4. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão utilizados pela Devedora para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição e construção dos imóveis descritos no Anexo V deste Termo de Securitização e Anexo I da Escritura ("Imóveis Lastro", "Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso", respectivamente).

4.5. A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição e construção dos Empreendimentos Imobiliários, elencadas no Anexo II da Escritura e no Anexo VI deste Termo de Securitização ("Documentos Comprobatórios Reembolso"), respeitado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base nos Documentos Comprobatórios Reembolso, o Agente Fiduciário verificou, em data anterior à data de assinatura da Escritura, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão que serão destinados ao Reembolso. Nesse sentido, foi comprovado o volume total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais). Em que pese, o valor verificado tenha sido o montante indicado na presente cláusula, o valor a título de Reembolso será restrito ao Valor Total da Emissão.

4.5.1. Independentemente do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, poderão solicitar, sempre que julgarem necessário, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo inferior, caso necessário para atendimento de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

4.5.2. Somente foram consideradas despesas passíveis de reembolso com os recursos a serem obtidos por meio da emissão das Debêntures aquelas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, nos termos da Cláusula 4.4 acima.

4.5.3. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a



utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura.

4.5.4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios Reembolso, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.5.5. O Agente Fiduciário envidou seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes das Debêntures.

4.5.6. O Agente Fiduciário foi responsável por verificar, exclusivamente, com base nos Documentos Comprobatórios Reembolso encaminhados pela Devedora, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio das Debêntures.

4.5.7. A Devedora, nos termos da Escritura, declarou que as despesas objeto de Reembolso não receberam, até a presente data quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora, por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados e títulos de dívida de emissão da Devedora ou qualquer outra empresa de seu 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.

CLÁUSULA V – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração") calculados na forma da Cláusula 5.2.1 abaixo.

5.2.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI



ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão (exclusive), data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos das Debêntures (exclusive), Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive) e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

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

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

Onde:

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

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



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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "n" um número inteiro.

DT = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "DT" um número inteiro.

DP = número de Dias Úteis entre a Data da primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;



- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito do cálculo de $[[DI]]_k$ será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração, p.e., para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), a Taxa DI-Over considerada para cálculo de $[[TDI]]_k$ será aquela publicada no dia 9 (sete) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são Dias Úteis; e

5.2.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI por força de lei, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. A Assembleia Especial de Investidores será convocada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do último dia do período de ausência ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal, o que ocorrer primeiro.

5.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.4. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação, da Assembleia Especial de Investidores, haverá o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da decisão dos Titulares de CRI ou da data de realização ou da lavratura do termo de não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores CRI. Para cálculo dos valores devidos aos Titulares de CRI, para cada dia do período de ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.



5.3. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento ("Data de Amortização dos CRI").

5.4. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

5.4.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, de 2 (dois) Dias Úteis entre **(i)** o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

CLÁUSULA VI - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, DA OFERTA DE RESGATE, DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS E DO RESGATE ANTECIPADO

6.1. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate ou Resgate Antecipado na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Securitização.

6.2. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, com o consequente pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI à Emissora, nos termos da Escritura. Em qualquer caso, a Amortização Extraordinária dos CRI, com base no saldo devedor com relação ao valor total da Emissão, estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.2.1. Será devido, no âmbito da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, calculado pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da



Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária dos CRI"), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI} = [(1 + P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

$P = 0,5000\%$ (cinco décimos de milésimo por cento) ao ano;

$DU =$ número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures;

$SD =$ Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária dos CRI.

6.2.2. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures e, consequentemente dos CRI que venham a ser resgatados ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, pela Emissora, no caso dos Titulares do CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos neste Termo de Securitização; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.



6.2.2.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

6.2.2.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Montante do Resgate Antecipado").

6.2.2.3. O valor a ser pago à Emissora para subseqüente repasse aos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.

6.2.2.4. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.2.3. Resgate Antecipado Obrigatório por Alteração de Tributos. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da Data de Integralização, realizar o Resgate Antecipados dos CRI (conforme abaixo definido), caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos das Debêntures e, que deverá contemplar a totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura.



6.2.4. Resgate Antecipado dos CRI. Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; **(ii)** caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação ("Resgate Antecipado dos CRI"). Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.2.4.1. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de investidores dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.2.4.2. Na Assembleia Especial de Investidores a não declaração do vencimento antecipado dependerá de aprovação de Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que tais Titulares de CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.2.4.3. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista na Cláusula 6.2.4 acima acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo **(i)** Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração e dos Encargos Moratórios e despesas, se houver (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado"), e **(iii)** caso o Resgate Antecipado dos CRI ocorra em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 6.2.4 acima acima, de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente



sobre o Valor Base do Resgate Antecipado ("Prêmio do Resgate"), conforme fórmula descrita na Escritura.

6.2.5. A Amortização Extraordinária dos CRI, e/ou Oferta de Resgate Antecipado e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.2.6. A Amortização Extraordinária dos CRI ou Oferta de Resgate Antecipado ou o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.2.6.1. A Amortização Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado e/ou o Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3. A operacionalização do resgate antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3.

CLÁUSULA VII – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii)** fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos,



leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
 - (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv)** a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano, na forma



do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60;

- (v)** disponibilizar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (vii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 13.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii)** observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;
- (ix)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii)** comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do



homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xiii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv)** cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xvi)** manter:
 - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xvii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xviii)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme sentença judicial transitada em julgado;
- (xix)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos



Imobiliários;

- (xx)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, responsabilizando-se perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização;
- (xxi)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii)** informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar a declaração prevista no Código ANBIMA de Ofertas Públicas. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e
- (xxiii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

7.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;
- (iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver; e
- (iv)** elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos



e as condições deste Termo de Securitização.

7.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com a opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.5. 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 e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;
- (vi)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;



- (vii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização.
- (viii)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se e permanecerão 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 e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (ix)** 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 a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (x)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xi)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xiv)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento



de referida legislação;

- (xv)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xvi)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xvii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xix)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xx)** analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (xxi)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (xxii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil;
- (xxiii)** seu registro na CVM encontra-se devidamente atualizado;
- (xxiv)** assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização; e
- (xxv)** assegurar que a CCI seja registrada e atualizada na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

7.6. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas,



incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA VIII - DA CONTA CENTRALIZADORA

8.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

8.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.

8.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CLÁUSULA IX – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; e **(iv)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI, mediante declaração constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

9.1.2. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

9.2. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

9.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que



sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

9.4. O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produzem efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

9.6. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no Cláusula XI abaixo.

9.7. O Patrimônio Separado **(i)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

9.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI; **(ii)** manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e **(iii)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

9.10. Transferência da Administração do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções até que uma nova companhia securitizadora assumira referida posição, nas hipóteses: previstas na Cláusula 9.6 acima e na Cláusula 11.1 abaixo, bem como nas seguintes hipóteses, sendo certo que a Assembleia Especial de Investidores, nos termos ali previstos, deliberará pela sua substituição, ou ainda, pela liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula XI



abaixo, se for o caso:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (ii) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (iii) descumprimento pela Emissora das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção;
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, observados os termos e condições previstos na Cláusula XII abaixo e desde que com a concordância da Emissora.

9.11. Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, na proporção do saldo devedor dos CRI por ele detidos em relação ao saldo devedor dos CRI em Circulação, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.12. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento de eventuais despesas da Operação de Securitização e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a



Emissora, em função dos Documentos da Securitização, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iii) ao pagamento das parcelas mensais de juros remuneratórios vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iv) à amortização ordinária das Debêntures observado o saldo devedor à época do pagamento, e conseqüentemente dos CRI;
- (v) liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, caso haja recursos remanescentes.

9.13. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 9.12, alínea (i) acima acima.

CLÁUSULA X – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, o ato societário de aprovação da emissão das Debêntures não se encontra devidamente registrado no órgão competente;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme tabela descrita no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(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 ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores.

10.4. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam enviados ao Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xiii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula XII abaixo abaixo;
- (xiv)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xviii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xix)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros



- (xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 Resolução CVM 17;
- (xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21 (“Ofício”), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula XIII abaixo abaixo; e
- (xxii) fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

10.5. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (ii) parcelas anuais no valor de 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;

10.5.1. Caso a Operação de Securitização seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

10.5.2. A parcela (ii) citada 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.

10.6. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente



Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.7. 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.

10.8. As parcelas citadas na Cláusula 10.5, 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.

10.9. As parcelas citadas na Cláusula 10.5 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.

10.10. 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*.

10.11. 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 Titulares de CRI 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 Titulares de CRI 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.

10.12. 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.

10.13. 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 Titulares de CRI e a Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.14. 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 investidores, conforme o caso.

10.15. 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 ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Securitização, 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".

10.16. As remunerações definidas acima serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva 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.

10.17. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

10.18. Caso a Emissora, em função de insuficiência do Patrimônio Separado, atrase o pagamento da remuneração prevista acima, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia, 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.

10.19. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.20. No caso de inadimplemento da Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento de todas as despesas necessárias, razoáveis e devidamente comprovadas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo ou contra o Agente Fiduciário, enquanto representante dos Titulares de CRI, com exceção de eventuais despesas com os procedimentos de excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, os quais não precisam de prévia aprovação dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, em razão da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias.

10.21. O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas



funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.22. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 10.21 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la, de forma imediata.

10.23. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada na forma prevista pela Cláusula XII abaixo.

10.24. O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.25. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

10.26. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

10.27. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal



e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.28. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

10.29. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

10.29.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se convocada a Assembleia Especial de Investidores e esta assim o autorizar por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

10.29.2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.6 acima, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas 11.1.4 e 11.1.5 abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal,



ou decretação de falência da Emissora;

- (iii)** não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;
- (iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (v)** caso provem-se falsas, enganosas, materialmente incorretas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e
- (vi)** decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à Administração Pública, inclusive, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

11.1.1.A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 11.1 acima e de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado da 9.6 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.1.2.Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 11.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

11.1.3.Nos termos do artigo 31 a Lei 14.430, na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do patrimônio separado, em nome e por conta dos Titulares de CRI, e convocará Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração, observado o disposto no § 3º do artigo 22 desta Lei 14.430.

11.1.4.O Agente Fiduciário, em até 02 (dois) dias contados da assunção da administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Securitizadora prevista na Cláusula 11.1 acima, deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 11.1.7 abaixo.

11.1.5.A Assembleia Especial de Investidores prevista nos casos de insolvência da Securitizadora na forma da Cláusula 11.1 acima, deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, e será instalada com a presença de qualquer número Titulares de CRI



em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.1.5.1. O quórum da Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca da substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 §4º da Resolução CVM 60.

11.1.5.2. Na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos previstos no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31, da Lei 14.430.

11.1.5.3. A Assembleia Especial de Investidores que for convocada para deliberar sobre as normas de administração e liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 9.6 acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme o artigo 30 §3º da Lei 14.430.

11.1.5.4. Na Assembleia Especial de Investidores convocada na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 9.6 acima e 11.1.5.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 6º, artigo 30, da Lei 14.430.

11.1.6. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar **(i)** pela liquidação do



Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora nomeada, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.1.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida liquidação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

11.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, ainda que não compareçam na assembleia acima referida, ou que tenham exarado voto contrário, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora diretamente em razão da decisão dos Titulares de CRI pela liquidação do Patrimônio Separado, ressalvado se a Emissora tiver agido com culpa ou dolo.

11.2.1. A Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia



securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

11.3. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues pela Emissora, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. No caso da Assembleia Especial de Investidores ser convocada pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12.2 acima a convocação deverá ser dirigida à Emissora a qual, por sua vez, deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas do(s) requerente(s), salvo se a referida assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.3. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada, mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com, no mínimo, 12 (doze) dias de antecedência, e será instalada nos termos da Cláusula 12.4 abaixo, exceto nos casos previstos na Cláusula X e Cláusula XI acima.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares,



por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especiais não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(i)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), sendo que as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI que sejam disponibilizados pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(ii)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do §1º do artigo 28 da Resolução CVM 60 e, conforme aplicável, da Lei das Sociedades por Ações.

12.3.5. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 12.3 acima.

12.3.6. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 11.1.7 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui



qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.

12.4. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, ressalvado o disposto na Cláusula XI.

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

12.6. A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião; **(ii)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.6.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI, sendo certo que os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.8. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário ou da Emissora presente à Assembleia Especial de Investidores; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.



12.9. Exceto se previsto de outra forma neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, por Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.10. As hipóteses de **(a)** alterações ou exclusões das disposições referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado; e **(b)** renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que tais Titulares de CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

12.11. Dependerão de deliberação em Assembleia Especial de Investidores, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação presentes, a modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação às matérias previstas na Cláusula 9.5.3 da Escritura; **(b)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Especiais de Investidores, estabelecidas nesta Cláusula XII; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** destituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado; ou **(f)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Amortização; **(3)** redução da Remuneração, alteração do índice para cálculo da Remuneração e as respectivas Datas de Pagamento; **(4)** Data de Vencimento; ou **(5)** Encargos Moratórios.

12.12. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

12.13. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.14. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.15. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam



contempladas na Cláusula 12.14 acima, dependerão da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

12.16. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Investidores.

12.16.1. Como alternativa à Assembleia Especial de Investidores as deliberações da Assembleia Especial de Investidores poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, caso em que os Titulares de CRI terão até 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, para manifestação.

12.17. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial de Investidores, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 18.4 e seguintes.

12.18. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Investidores.

12.18.1. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores,



incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

12.19. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

12.20. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

CLÁUSULA XIII - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

13.1. As despesas flat (*i.e.*, aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

13.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e totalizam o montante de R\$116.538,22 (cento e dezesseis mil quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

- (i)** taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ii)** remuneração da (a) True One Participações S.A., descrita no CNPJ n.º 29.267.914/0001-03 ("True One"), referente à emissão dos CRI no valor de



R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e (b) a True One, referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais); sendo que ambas serão pagas à True no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela True, do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;

- (iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
- (iv) remuneração inicial da auditoria, no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
- (v) remuneração inicial do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para qualquer série adicional, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
- (vi) remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente à implantação e registro dos CRI, a parcela de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais); (b) referente a administração dos CRI, a parcela de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos; e
- (vii) remuneração inicial do Custodiante referente à implantação e registro da CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia da CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

(*) *Custos Estimados*

13.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

- (i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro)



Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

- (ii)** remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos) e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para qualquer série adicional, em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
- (iii)** remuneração, a ser paga ao Custodiante pela custódia da CCI, os valores: (i) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido à título de custódia da CCI o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a serem pagos anualmente, na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização do CRI, e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total do CRI, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
- (iv)** remuneração, devida ao Agente Fiduciário: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais); (b) referente à implantação e registro dos CRI, a parcela de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga anualmente e do item (b) paga por verificação, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA. A parcela dos itens (a) e (b) deverão ser pagas em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste inciso "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;



- (v)** remuneração do Auditor Independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Auditor Independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vi)** remuneração do Contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$210,00 (duzentos e dez reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração Contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;
- (viii)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à convocação, realização e formalização de assembleia especial dos Titulares de CRI; e
- (ix)** averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Securitização, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.



13.2. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

13.3. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.4. Sem prejuízo do item 13.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Securitização.

13.5. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração.

13.6. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.



13.7. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado.

13.8. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Emissora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Emissora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

13.9. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de **(i)** R\$116.538,22 (cento e dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos) para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R\$100.000,00 (cem mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Emissora ("Valor do Fundo de Despesas"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização.

13.9.1. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora e a Fiadora neste sentido, a Devedora irá recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.9.2. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

13.9.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora 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 demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.



13.9.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos na Conta Centralizadora, e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização.

13.9.5. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Devedora, por meio de envio de extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

13.9.6. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado.

13.9.7. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

13.9.8. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 13.9.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente deverá ser observado o disposto na Cláusula 13.9.10 abaixo. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

13.9.9. O Titular de CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na Cláusula 13.9.10 abaixo, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular de CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

13.9.10. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.



13.9.11. No caso de que trata a Cláusula 13.9.10 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

13.10. Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irreatável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (“Partes Indenizadas”) 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 Escritura, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

13.11. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

13.12. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA XIV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

14.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

14.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de



361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

14.2.2. O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IPRJ apurado em cada período de apuração.

14.2.3. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 01 de abril de 2015).

14.2.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

14.2.5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

14.2.6. Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei n.º 9.718 de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos agrícolas, imobiliários e financeiros, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

14.2.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual),



por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.2.8. Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real 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, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955. 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, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme alterada.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

14.3.1. Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014 e não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme legislação vigente. Tal alíquota de 15% poderá ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória n.º 1.137, de 22 de setembro de 2022 ("MP 1137"). Na sua redação original, o artigo 3º da MP 1137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam reguladas pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

14.3.2. Conceito JTF. São aqueles países ou jurisdições 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. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Importante



mencionar que a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

14.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN n.º 4.373/2014, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XV - FATORES DE RISCO

15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. No Anexo IX são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses listadas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas



parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

15.2. 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 no Anexo IX, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

15.3. Para os efeitos desta cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora quer se dizer que o risco, incerteza 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 ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário.

15.4. Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "TRUE SECURITIZADORA S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "TRUE SECURITIZADORA S.A.", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

CLÁUSULA XVI – DA PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e



demais legislação em vigor.

CLÁUSULA XVII – DO REGISTRO DO TERMO

17.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo III ao presente Termo.

CLÁUSULA XVIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI, sempre que: **(i)** tal alteração 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, sem limitação, a CVM, a ANBIMA e a B3; **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, incluindo a Emissora e os prestadores de serviço, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.



18.4.1. As alterações referidas na Cláusula 18.4 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

18.4.2. Para além das hipóteses previstas na Cláusula 18.4 acima, as Partes reconhecem e concordam desde já que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem que haja qualquer aprovação pelos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive emissão ou revogação de legislação ou regulamentação, ou decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

18.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

18.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes



mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

18.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA XIX – DAS NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 04506-000

At: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar

CEP 05425-020 – São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

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

19.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou



e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

19.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

19.4. 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.

19.5. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

19.6. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 19.5 acima acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA XX – LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. LGPD. Proteção de Dados: A Emissora consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Securitização, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

20.3. Assinatura digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações



previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20.4. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Kallas (Selo Digital)
Assinado por: KALLAS BRANCO SANCHEZ SANCHEZ
CPF: 035820388
Papel: Diretoria
Certificado de Assinatura: 9/5/2023 | 11:47:50 ET
ICP-Brasil
D1E1A4B8E7B452B2B8C3C2CF1324

DocuSigned by:
Rafael Engeltz Aires
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA GONCALVES
CPF: 0354297084
Papel: Promotor
Certificado de Assinatura: 9/5/2023 | 14:18:50 ET
ICP-Brasil
D15C3F02B8184530270C8A4C30821

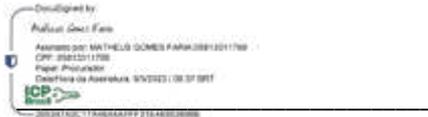
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:



(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Sílvia Cavalcante Pereira
Assinado por: SÍLVIA CAVALCANTE PEREIRA/040303633
CPF: 586483522
Papel: Testemunha
Data Hora de Assinatura: 30/03/2023 11:22:58 BRT

Nome: SÍLVIA CAVALCANTE PEREIRA
CPF/ME:

DocuSigned by:
Ana Beatriz Rodrigues de Brito
Assinado por: ANA BEATRIZ RODRIGUES DE BRITO/452431261
CPF: 452431261
Papel: Testemunha
Data Hora de Assinatura: 30/03/2023 11:23:58 BRT

Nome: ANA BEATRIZ RODRIGUES DE BRITO
CPF/ME:

ANEXO I

Tabela de Amortização Programada e Pagamento da Remuneração dos CRI

Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Armotização ("Tai")
1	12/07/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	14/08/23	Não	Não	Não	0,0000%
3	12/09/23	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/10/23	Não	Não	Não	0,0000%
5	13/11/23	Não	Não	Não	0,0000%
6	12/12/23	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/01/24	Não	Não	Não	0,0000%
8	14/02/24	Não	Não	Não	0,0000%
9	12/03/24	Não	Não	Não	0,0000%
10	12/04/24	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/05/24	Não	Não	Não	0,0000%
12	12/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	12/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
14	12/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
16	14/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
17	12/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
18	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
20	12/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
21	12/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
22	14/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
23	12/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	14/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
26	12/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
27	12/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
28	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
29	12/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
30	12/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
31	12/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
32	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
35	12/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
36	12/06/26	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO II

Declaração da Companhia Securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da série única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;
- (ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **RTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, atualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.



São Paulo, [●] de [●] de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO III Declaração de Custódia

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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Custodiante"), nomeada nos termos do "[●]" firmado em [●] de [●] de 2023 com a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora") e a **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES 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 João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.146.451/0001-06, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em [●] de [●] de 2023 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** com a custódia do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula IX do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV
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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade (RG) n.º: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF/ME n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão
Número da Série: Série Única
Emissor: True Securitizadora S.A.
Quantidade: [●] ([●]) CRI.

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17/2021, a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:



ANEXO V
Descrição Dos Imóveis Lastro

Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
ALLÉRIA VILA MASCOTE	Rua Araquém, 187	175065	8º São Paulo	SAN FRANCISCO EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.434.359/0001-03	Não	4,22%	Sim
ASTRA BUTANTÃ	R. Caminho Do Engenho, 333 - Ferreira	232495	8º São Paulo	CAMINHO DO ENGENHO EMPREEND IMOB LTDA	21.199.939/0001-05	Sim	2,74%	Sim
AUSTER BROOKLIN	Rua Madressilva, 42	275880	15º São Paulo	FORT WORTH EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	19.586.712/0001-62	Não	5,08%	Sim
EVOLUTE PENHA	Av. Amador Bueno Da Veiga, 2.187 - Penha - Sp	205593	12º São Paulo	EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	12.712.338/0001-55	Sim	0,77%	Sim
FABULA FREGUESIA DO Ó	Av. Itaberaba, 2070	195323	8º São Paulo	NEW ORLEANS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	19.586.855/0001-74	Sim	0,28%	Sim
FABULA SOCORRO	Rua Dos Inocentes, 712	454651	11º São Paulo	DENVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.644.706/0001-75	Sim	0,54%	Sim



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastrado	Está sob o regime de incorporação?
GRAN KAZZAS JAGUARE I	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18° São Paulo	KAZ 111 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	32.316.558/0001-77	Não	2,77%	Lote 1 - Sim Lote 2 - Não
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio De Castro Ferreira, 100	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14° São Paulo	NOVA JERSEI EMPREEND IMOB LTDA	12.637.139/0001-20	Não	6,75%	Lote 1 - Sim Lote 2 - Não
K CENTRO	Rua Plinio Ramos X Rua Maua	109821	5° São Paulo	ARCANSAS EMPREEND IMOB LTDA	11.290.838/0001-83	Não	0,03%	Sim
K VILA MASCOTE	Rua Jorge Duprat Figueiredo, 353 - Jabaquara	207104	8° São Paulo	GERIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.929/0001-80	Não	4,04%	Sim
KRONOS VILA MADALENA	Rua João Moura, 1151	67676	13° São Paulo	CORNALINA EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	11.148.882/0001-53	Não	1,25%	Sim



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
KZ DIRECT BRESSER	Rua Coronel Albino Bairão 344-356 - Belenzinho	162753	3º São Paulo	BARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.310.714/0001-92	Não	1,36%	Sim
KZ INFINITY DIADEMA	Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, 2320 - Canhema - Diadema	70269	Ofício Diadema	NOVA IORQUE EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.723.141/0001-60	Não	5,87%	Sim
KZ NEXT FREGUESIA	Av. Elísio Teixeira Leite, 1549	123463	8º São Paulo	CLEARWATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	19.722.077/0001-01	Não	3,15%	Sim
KZ PANAMBY	Rua Afonso Vidal, 390 - Jd. Santo Antonio - São Paulo	106519	11º São Paulo	IVAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.425.707/0001-69	Não	2,38%	Sim
KZ RESERVA	Rua Flama, 119 - (Círculo Italiano) - Campo Limpo - São Paulo	430353	11º São Paulo	MONTGOMERY EMPREEND IMOB LTDA	12.712.362/0001-94	Não	9,38%	Sim



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
KZ SACOMÃ	Rua Sousa Coutinho, 98 - Ipiranga - São Paulo	167221	6º São Paulo	GUARITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD	32.310.180/0001-02	Sim	1,00%	Sim
KZ SELECT SBC	Rua Luisiana, 920 - Vila Santa Luzia - São Bernardo Do Campo	169578	1º São Bernardo do Campo	BALTIMORE EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.435.054/0001-08	Não	2,58%	Sim
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	Rua Clodomiro De Oliveira	478400	11º São Paulo	SALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.312.675/0001-62	Não	0,63%	Não
KZ VILA DOS REMÉDIOS	Av. Dos Remédios, 844 - Vila Dos Remédios - São Paulo	197092	16º São Paulo	KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	45.142.933/0001-51	Não	1,61%	Sim
KZ VISION FREGUESIA	Rua Barnabé Coutinho, 513 - Freguesia Do Ó - São Paulo	203321	8º São Paulo	NOVO MEXICO EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	12.711.406/0001-61	Não	2,50%	Sim



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
MIRÃ BUTANTÃ	Rua Comendador Elias Assi, 97	274129	18° São Paulo	STAMFORD EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	19.722.059/0001-11	Não	2,00%	Sim
SINFONIA VILA MASCOTE	Avenida Santa Catarina, 1374	201755	8° São Paulo	SPRINGFIELD EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	12.711.439/0001-01	Não	4,64%	Sim
SOUL BROOKLIN	Rua Abará, 43	272027	15° São Paulo	CAVIUNA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.425.758/0001-90	Não	4,47%	Sim
3,25%TERRENO - AFRICA DO SUL - FASE I	Rua África Do Sul, N.º 140	65.934, 116.770, 237.137, 327.802 e 324.881	11° São Paulo	KAZ 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.926/0001-45	Não	2,50%	Não
TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	R. Manuel Leiroz, 625 – Cangaíba	109350	12° São Paulo	GURUCAIA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.977/0001-79	Não	0,79%	Não
TERRENO - JUREMA	Av Jurema, 670	22.610, 48.803, 49.776, 77.182, 87.765, 129.762 e 178.675	14° São Paulo	KAL 104 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.429.640/0001-61	Não	5,98%	Não



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	Rua Matilde Diez	424763	11º São Paulo	KAZ 103 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.895/0001-22	Não	1,10%	Não
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	Rua Tenente Landi	58329	10º São Paulo	KAZ 106 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.947/0001-60	Não	1,48%	Não
ORIGO PERDIZES	Rua Tanabi, 352. Barra Funda - São Paulo	138214	2º São Paulo	KALLAS DIAMANTE EMPREENDE IMOB LTDA	09.432.373/0001-06	Não	1,95%	Sim
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	Rua Da União / Esquina Com Rua Gaspar Lourenço	131776	1º São Paulo	LAS VEGAS EMPREENDE IMOBILIARIOS LTDA	19.435.061/0001-00	Não	6,00%	Não
VIDERE PERDIZES	R. Dr. Costa Júnior, 465 - Água Branca	134578	2º São Paulo	PORTLAND EMPREENDE IMOB LTDA	19.578.672/0001-07	Não	1,28%	Sim
ZYZ BELA VISTA	Rua Conselheiro Ramalho, 849	186014	4º São Paulo	MINESOTA EMPREENDE IMOBIL LTDA	11.312.008/0001-00	Não	3,04%	Sim
ZYZ CENTRO	Rua Florêncio De Abreu, 798	106238	5º São Paulo	TOPEKA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	12.712.409/0001-10	Sim	1,98%	Sim



Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
ZYZ SAÚDE	Rua Professor Aprigio Gonzaga, 218	202108	8º São Paulo	LAWTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.586.725/0001-31	Não	3,11%	Sim



ANEXO VI
Planilha de Reembolso de Despesas

Nome do Empreendimento	Datas de Pagamento dos valores reembolsados	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Finalidade das Despesas
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/06/2021	R\$ 95.811,63	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/06/2021	R\$ 55.687,66	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/07/2021	R\$138.795,93	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/07/2021	R\$304.861,96	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/08/2021	R\$185.683,06	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/09/2021	R\$119.502,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/09/2021	R\$136.480,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/10/2021	R\$105.598,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	03/11/2021	R\$ 59.157,83	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	10/11/2021	R\$ 34.741,61	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2021	R\$ 54.212,98	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2021	R\$116.895,50	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	26/01/2022	R\$ 86.775,44	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/02/2022	R\$ 72.112,50	Construção



ALLÉRIA VILA MASCOTE	08/02/2022	R\$618.800,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	14/02/2022	R\$155.972,74	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	14/02/2022	R\$ 36.101,09	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/03/2022	R\$ 10.791,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	28/03/2022	R\$ 33.184,80	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	11/04/2022	R\$ 57.319,20	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	27/04/2022	R\$320.500,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	09/05/2022	R\$ 58.450,50	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	23/05/2022	R\$ 42.235,20	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/06/2022	R\$ 68.396,96	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/07/2022	R\$ 87.409,92	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	11/07/2022	R\$ 65.376,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	18/07/2022	R\$ 45.148,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/07/2022	R\$ 56.065,36	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/08/2022	R\$ 57.572,32	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	08/08/2022	R\$ 42.817,92	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/08/2022	R\$ 47.386,56	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	22/08/2022	R\$ 63.080,80	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	29/08/2022	R\$ 59.867,52	Construção



ALLÉRIA VILA MASCOTE	05/09/2022	R\$ 50.686,72	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/09/2022	R\$ 59.867,52	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/09/2022	R\$ 89.761,08	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	26/09/2022	R\$ 64.836,88	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	03/11/2022	R\$ 61.326,53	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$125.283,73	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$ 92.098,15	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$ 43.383,26	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	29/11/2022	R\$217.805,15	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$226.878,75	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 38.325,28	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 63.995,49	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 61.560,30	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$124.022,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 34.802,85	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/12/2022	R\$ 65.585,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/12/2022	R\$ 46.676,40	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 60.807,81	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 56.628,68	Construção



ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 54.285,88	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 34.773,19	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 38.653,36	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/01/2023	R\$ 99.748,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/01/2023	R\$ 33.216,68	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/01/2023	R\$150.412,71	Construção
ASTRA BUTANTÃ	01/06/2021	R\$ 37.688,75	Construção
ASTRA BUTANTÃ	01/06/2021	R\$ 32.824,30	Construção
ASTRA BUTANTÃ	04/06/2021	R\$ 33.134,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	07/06/2021	R\$358.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/06/2021	R\$ 34.586,40	Construção
ASTRA BUTANTÃ	10/06/2021	R\$ 61.925,51	Construção
ASTRA BUTANTÃ	14/06/2021	R\$ 57.309,11	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/06/2021	R\$ 33.163,16	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/06/2021	R\$ 60.917,68	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/06/2021	R\$ 60.409,01	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/07/2021	R\$ 34.342,76	Construção
ASTRA BUTANTÃ	05/07/2021	R\$129.103,83	Construção
ASTRA BUTANTÃ	12/07/2021	R\$ 58.183,50	Construção



ASTRA BUTANTÃ	02/08/2021	R\$293.121,28	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/08/2021	R\$ 39.685,93	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/08/2021	R\$ 88.371,71	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/08/2021	R\$ 65.837,26	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/08/2021	R\$ 42.466,39	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/08/2021	R\$ 70.382,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	13/09/2021	R\$113.592,23	Construção
ASTRA BUTANTÃ	07/10/2021	R\$ 60.448,53	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/10/2021	R\$ 88.749,19	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/11/2021	R\$ 87.173,91	Construção
ASTRA BUTANTÃ	22/11/2021	R\$165.188,19	Construção
ASTRA BUTANTÃ	22/11/2021	R\$125.787,30	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/11/2021	R\$ 36.906,43	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/12/2021	R\$ 66.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/12/2021	R\$ 63.543,56	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/12/2021	R\$ 42.472,60	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/12/2021	R\$ 35.723,95	Construção
ASTRA BUTANTÃ	06/01/2022	R\$120.480,07	Construção
ASTRA BUTANTÃ	10/01/2022	R\$ 47.230,00	Construção



ASTRA BUTANTÃ	10/01/2022	R\$ 35.272,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	28/01/2022	R\$ 85.606,01	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$102.478,28	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 90.075,87	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 40.253,91	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 36.819,12	Construção
ASTRA BUTANTÃ	04/02/2022	R\$100.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	14/02/2022	R\$ 72.677,62	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/03/2022	R\$351.233,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/07/2021	R\$112.355,31	Construção
AUSTER BROOKLIN	05/08/2021	R\$ 36.996,91	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/08/2021	R\$325.463,24	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/08/2021	R\$ 41.615,59	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/08/2021	R\$154.496,54	Construção
AUSTER BROOKLIN	03/09/2021	R\$175.524,41	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/09/2021	R\$152.659,70	Construção
AUSTER BROOKLIN	04/10/2021	R\$ 91.115,76	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/10/2021	R\$ 74.927,88	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/11/2021	R\$ 59.342,31	Construção



AUSTER BROOKLIN	25/11/2021	R\$ 87.785,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2021	R\$ 92.360,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	20/01/2022	R\$202.099,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/01/2022	R\$ 52.475,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/02/2022	R\$153.930,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/02/2022	R\$ 52.647,48	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/03/2022	R\$ 67.425,95	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/03/2022	R\$ 40.406,64	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/03/2022	R\$582.610,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/03/2022	R\$218.430,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/03/2022	R\$ 48.680,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/04/2022	R\$ 36.201,60	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/04/2022	R\$ 63.371,10	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/05/2022	R\$ 94.060,04	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/06/2022	R\$ 40.395,52	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/07/2022	R\$ 42.465,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	15/07/2022	R\$ 36.723,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/07/2022	R\$ 42.852,80	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/08/2022	R\$ 59.455,05	Construção



AUSTER BROOKLIN	26/08/2022	R\$ 54.166,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/09/2022	R\$ 59.853,83	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/09/2022	R\$281.385,25	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/09/2022	R\$ 56.645,82	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/09/2022	R\$ 56.877,98	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/09/2022	R\$ 71.352,40	Construção
AUSTER BROOKLIN	06/10/2022	R\$ 37.144,80	Construção
AUSTER BROOKLIN	13/10/2022	R\$260.696,26	Construção
AUSTER BROOKLIN	17/10/2022	R\$134.068,30	Construção
AUSTER BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 63.205,86	Construção
AUSTER BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 46.945,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 48.653,46	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 42.778,85	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 41.361,90	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$254.489,02	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 46.393,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 35.056,03	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/11/2022	R\$141.962,24	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/11/2022	R\$ 36.747,85	Construção



AUSTER BROOKLIN	21/11/2022	R\$ 45.527,27	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/11/2022	R\$ 40.421,54	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 41.789,44	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 39.989,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	29/11/2022	R\$ 42.685,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 68.388,88	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 63.774,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 49.980,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 35.828,47	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/12/2022	R\$135.221,44	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/12/2022	R\$ 84.192,42	Construção
AUSTER BROOKLIN	15/12/2022	R\$145.511,30	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$189.657,25	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 54.510,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 49.610,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 49.049,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 33.555,60	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/01/2023	R\$197.166,05	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/02/2023	R\$229.955,55	Construção



EVOLUTE PENHA	23/06/2021	R\$ 38.890,31	Construção
EVOLUTE PENHA	16/07/2021	R\$ 77.448,00	Construção
EVOLUTE PENHA	02/08/2021	R\$ 58.086,39	Construção
EVOLUTE PENHA	06/08/2021	R\$ 73.061,80	Construção
EVOLUTE PENHA	10/08/2021	R\$ 43.201,20	Construção
EVOLUTE PENHA	25/08/2021	R\$ 69.115,51	Construção
EVOLUTE PENHA	03/09/2021	R\$ 35.988,75	Construção
EVOLUTE PENHA	04/10/2021	R\$118.360,66	Construção
EVOLUTE PENHA	14/10/2021	R\$ 82.500,00	Construção
EVOLUTE PENHA	01/11/2021	R\$ 50.801,19	Construção
EVOLUTE PENHA	10/12/2021	R\$ 54.400,00	Construção
EVOLUTE PENHA	13/12/2021	R\$ 87.730,89	Construção
EVOLUTE PENHA	10/02/2022	R\$134.262,29	Construção
EVOLUTE PENHA	14/02/2022	R\$ 40.316,07	Construção
EVOLUTE PENHA	18/02/2022	R\$ 38.419,32	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	02/07/2021	R\$ 58.974,72	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	14/07/2021	R\$ 69.006,87	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	22/09/2021	R\$ 82.271,43	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	04/10/2021	R\$106.450,85	Construção



FABULA FREGUESIA DO Ó	18/10/2021	R\$ 53.533,08	Construção
FABULA SOCORRO	04/06/2021	R\$ 61.152,15	Construção
FABULA SOCORRO	14/06/2021	R\$ 64.371,85	Construção
FABULA SOCORRO	02/08/2021	R\$ 50.000,00	Construção
FABULA SOCORRO	12/08/2021	R\$ 40.202,61	Construção
FABULA SOCORRO	01/09/2021	R\$110.856,16	Construção
FABULA SOCORRO	06/09/2021	R\$ 60.306,08	Construção
FABULA SOCORRO	08/09/2021	R\$ 32.717,69	Construção
FABULA SOCORRO	20/09/2021	R\$102.225,54	Construção
FABULA SOCORRO	20/10/2021	R\$ 66.390,00	Construção
FABULA SOCORRO	20/10/2021	R\$ 38.363,31	Construção
FABULA SOCORRO	01/12/2021	R\$ 70.000,01	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	21/01/2022	R\$ 2.801.845,63	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	20/12/2022	R\$ 65.674,30	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	16/02/2023	R\$733.120,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	04/05/2022	R\$283.087,38	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/09/2022	R\$449.880,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/11/2022	R\$ 59.639,25	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	03/11/2022	R\$576.000,00	Construção



GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$201.028,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$152.713,36	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$137.114,42	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$ 43.136,50	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	14/11/2022	R\$402.270,02	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$209.067,70	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$139.500,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 67.990,88	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 61.811,09	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 33.928,10	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$104.158,83	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$ 94.157,51	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$ 78.255,06	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 49.669,91	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 46.150,17	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 40.490,67	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/11/2022	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/11/2022	R\$263.908,65	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	29/11/2022	R\$ 99.500,27	Construção



GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	29/11/2022	R\$ 74.332,76	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$136.149,44	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$ 61.880,10	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$ 56.878,33	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 93.202,16	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 91.942,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 85.816,08	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$115.556,94	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 69.230,63	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 47.725,28	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 43.417,92	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 37.133,75	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	19/12/2022	R\$ 79.112,22	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	19/12/2022	R\$ 73.253,92	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$229.288,83	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$179.660,12	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$127.680,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 94.056,02	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 91.942,71	Construção



GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 69.503,48	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 65.423,82	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 58.435,43	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 44.989,87	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/12/2022	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	04/01/2023	R\$ 48.610,18	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	06/01/2023	R\$ 91.942,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	06/01/2023	R\$ 34.122,85	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	02/02/2023	R\$288.000,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	24/01/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/02/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	27/03/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/04/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/03/2023	R\$282.681,75	Construção
K CENTRO	26/07/2021	R\$ 40.800,00	Construção
K VILA MASCOTE	26/08/2022	R\$ 60.204,21	Construção
K VILA MASCOTE	03/04/2023	R\$ 4.611.317,32	Construção
K VILA MASCOTE	10/02/2023	R\$584.693,46	Construção
KRONOS VILA MADALENA	05/09/2022	R\$290.557,68	Construção



KRONOS VILA MADALENA	07/11/2022	R\$206.384,96	Construção
KRONOS VILA MADALENA	16/11/2022	R\$ 43.450,00	Construção
KRONOS VILA MADALENA	18/11/2022	R\$132.409,22	Construção
KRONOS VILA MADALENA	21/11/2022	R\$162.422,30	Construção
KRONOS VILA MADALENA	06/12/2022	R\$ 61.179,54	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$159.528,00	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$ 41.972,22	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$ 41.841,91	Construção
KRONOS VILA MADALENA	04/01/2023	R\$245.544,20	Construção
KRONOS VILA MADALENA	04/01/2023	R\$245.544,20	Construção
KZ DIRECT BRESSER	12/07/2021	R\$ 44.850,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	18/05/2022	R\$ 34.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/05/2022	R\$ 33.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/06/2022	R\$ 33.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	01/08/2022	R\$ 53.350,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	03/11/2022	R\$132.333,33	Construção
KZ DIRECT BRESSER	09/11/2022	R\$ 63.564,35	Construção
KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$328.434,40	Construção
KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$102.085,40	Construção



KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$ 63.493,34	Construção
KZ DIRECT BRESSER	14/11/2022	R\$ 57.726,02	Construção
KZ DIRECT BRESSER	16/11/2022	R\$ 61.353,12	Construção
KZ DIRECT BRESSER	18/11/2022	R\$ 63.493,31	Construção
KZ DIRECT BRESSER	29/11/2022	R\$132.333,30	Construção
KZ DIRECT BRESSER	01/12/2022	R\$ 59.796,85	Construção
KZ DIRECT BRESSER	15/12/2022	R\$166.682,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	15/12/2022	R\$ 98.836,47	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/12/2022	R\$132.333,44	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/12/2022	R\$ 33.753,72	Construção
KZ DIRECT BRESSER	04/01/2023	R\$ 70.113,53	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	28/10/2021	R\$ 38.570,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	07/07/2022	R\$388.869,43	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/08/2022	R\$347.868,84	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	10/08/2022	R\$277.486,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	24/08/2022	R\$279.509,99	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	29/08/2022	R\$780.235,10	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/09/2022	R\$265.730,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	28/10/2022	R\$ 46.042,80	Construção



KZ INFINITY DIADEMA	03/11/2022	R\$137.451,31	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	03/11/2022	R\$ 67.132,80	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	07/11/2022	R\$ 54.473,17	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	10/11/2022	R\$238.500,24	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$198.722,38	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$ 68.553,56	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$ 38.514,52	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	16/11/2022	R\$195.889,18	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	16/11/2022	R\$136.555,26	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	18/11/2022	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/11/2022	R\$ 1.073.775,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/11/2022	R\$ 62.194,64	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	23/11/2022	R\$ 68.208,88	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	25/11/2022	R\$ 93.940,50	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	25/11/2022	R\$ 47.501,95	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$225.125,94	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 87.475,06	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 73.856,13	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.472,65	Construção



KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.425,64	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/12/2022	R\$ 68.540,01	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 91.862,53	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 63.626,94	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 63.578,01	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 55.577,29	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 40.528,20	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	15/12/2022	R\$ 55.184,51	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	15/12/2022	R\$ 38.854,59	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	19/12/2022	R\$ 93.940,50	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 158.260,90	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 94.599,17	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 85.344,72	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 82.619,97	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 55.329,66	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 47.012,45	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/12/2022	R\$ 43.776,85	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 54.875,16	Construção



KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 37.776,11	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$218.554,24	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$114.434,60	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$107.246,40	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$ 38.420,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$ 36.800,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	24/02/2023	R\$158.376,84	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	27/04/2023	R\$156.083,50	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	03/11/2021	R\$ 1.537.500,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	20/09/2022	R\$ 39.970,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	26/10/2022	R\$375.000,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	03/11/2022	R\$112.531,87	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	07/11/2022	R\$ 68.723,72	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 35.252,15	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	23/11/2022	R\$177.325,11	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	25/11/2022	R\$ 56.772,39	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 82.953,90	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 49.817,79	Construção



KZ NEXT FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 61.242,53	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$204.571,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$111.779,60	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$102.869,08	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$ 47.920,31	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	19/12/2022	R\$ 69.344,91	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	20/12/2022	R\$ 55.619,27	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/01/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	06/02/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/03/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	26/01/2023	R\$328.804,88	Construção
KZ PANAMBY	12/08/2021	R\$220.216,42	Construção
KZ PANAMBY	16/08/2021	R\$143.814,81	Construção
KZ PANAMBY	29/09/2021	R\$ 80.403,51	Construção
KZ PANAMBY	12/11/2021	R\$314.124,73	Construção
KZ PANAMBY	12/11/2021	R\$ 59.890,28	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2021	R\$ 78.748,32	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2021	R\$ 56.575,40	Construção
KZ PANAMBY	18/11/2021	R\$ 64.566,86	Construção



KZ PANAMBY	06/12/2021	R\$ 58.068,32	Construção
KZ PANAMBY	03/01/2022	R\$ 33.912,55	Construção
KZ PANAMBY	05/01/2022	R\$ 50.821,51	Construção
KZ PANAMBY	10/01/2022	R\$ 60.315,83	Construção
KZ PANAMBY	14/01/2022	R\$ 50.821,51	Construção
KZ PANAMBY	24/01/2022	R\$ 38.228,00	Construção
KZ PANAMBY	28/01/2022	R\$ 33.395,99	Construção
KZ PANAMBY	04/02/2022	R\$ 68.613,09	Construção
KZ PANAMBY	10/02/2022	R\$ 198.437,38	Construção
KZ PANAMBY	14/02/2022	R\$ 53.364,66	Construção
KZ PANAMBY	18/02/2022	R\$ 47.794,86	Construção
KZ PANAMBY	16/03/2022	R\$ 40.764,54	Construção
KZ PANAMBY	02/06/2022	R\$ 46.313,53	Construção
KZ PANAMBY	01/07/2022	R\$ 37.167,91	Construção
KZ PANAMBY	21/07/2022	R\$ 44.338,13	Construção
KZ PANAMBY	27/07/2022	R\$ 35.951,09	Construção
KZ PANAMBY	03/08/2022	R\$ 48.897,21	Construção
KZ PANAMBY	17/08/2022	R\$ 53.115,46	Construção
KZ PANAMBY	01/09/2022	R\$ 32.675,41	Construção



KZ PANAMBY	28/09/2022	R\$ 36.751,32	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 57.156,21	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 49.704,00	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 48.694,79	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 39.563,86	Construção
KZ PANAMBY	10/11/2022	R\$ 38.341,83	Construção
KZ PANAMBY	10/11/2022	R\$ 36.137,37	Construção
KZ PANAMBY	14/11/2022	R\$ 43.464,21	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2022	R\$ 33.874,88	Construção
KZ PANAMBY	21/11/2022	R\$141.819,96	Construção
KZ PANAMBY	21/11/2022	R\$ 34.685,54	Construção
KZ PANAMBY	01/12/2022	R\$ 43.678,47	Construção
KZ PANAMBY	06/12/2022	R\$ 59.707,20	Construção
KZ PANAMBY	12/12/2022	R\$ 45.011,77	Construção
KZ PANAMBY	15/12/2022	R\$ 59.707,20	Construção
KZ PANAMBY	15/12/2022	R\$ 56.280,27	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$106.830,93	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$ 39.200,00	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$ 32.500,00	Construção



KZ PANAMBY	04/01/2023	R\$ 36.030,19	Construção
KZ RESERVA	18/06/2021	R\$272.329,43	Construção
KZ RESERVA	18/06/2021	R\$264.435,81	Construção
KZ RESERVA	16/08/2021	R\$361.035,60	Construção
KZ RESERVA	18/08/2021	R\$279.760,73	Construção
KZ RESERVA	18/08/2021	R\$ 46.578,46	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 56.431,74	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 35.457,28	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 35.457,28	Construção
KZ RESERVA	25/08/2021	R\$ 62.526,38	Construção
KZ RESERVA	25/08/2021	R\$ 45.759,02	Construção
KZ RESERVA	27/09/2021	R\$ 59.183,77	Construção
KZ RESERVA	27/09/2021	R\$ 54.075,42	Construção
KZ RESERVA	14/10/2021	R\$ 38.098,75	Construção
KZ RESERVA	18/10/2021	R\$ 56.070,24	Construção
KZ RESERVA	22/10/2021	R\$ 90.506,00	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 61.219,05	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 39.491,41	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 38.890,63	Construção



KZ RESERVA	28/10/2021	R\$ 45.550,02	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 52.888,32	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 50.611,31	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 44.090,43	Construção
KZ RESERVA	05/11/2021	R\$ 36.000,00	Construção
KZ RESERVA	08/11/2021	R\$ 51.100,04	Construção
KZ RESERVA	12/11/2021	R\$ 785.829,01	Construção
KZ RESERVA	06/12/2021	R\$ 39.789,46	Construção
KZ RESERVA	13/12/2021	R\$ 93.392,81	Construção
KZ RESERVA	16/12/2021	R\$ 47.261,12	Construção
KZ RESERVA	23/12/2021	R\$ 50.564,31	Construção
KZ RESERVA	03/01/2022	R\$ 46.304,39	Construção
KZ RESERVA	10/01/2022	R\$ 64.315,75	Construção
KZ RESERVA	04/02/2022	R\$ 66.005,00	Construção
KZ RESERVA	08/02/2022	R\$ 78.796,20	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 80.226,63	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 40.900,66	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 40.813,01	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 39.495,52	Construção



KZ RESERVA	16/02/2022	R\$ 52.181,89	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$132.916,50	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$114.859,77	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$ 63.040,26	Construção
KZ RESERVA	24/02/2022	R\$ 81.626,02	Construção
KZ RESERVA	24/02/2022	R\$ 33.063,98	Construção
KZ RESERVA	02/03/2022	R\$ 67.513,11	Construção
KZ RESERVA	07/03/2022	R\$ 64.547,27	Construção
KZ RESERVA	07/03/2022	R\$ 50.638,39	Construção
KZ RESERVA	10/03/2022	R\$274.125,60	Construção
KZ RESERVA	14/03/2022	R\$ 81.734,96	Construção
KZ RESERVA	21/03/2022	R\$ 86.487,42	Construção
KZ RESERVA	23/03/2022	R\$423.096,09	Construção
KZ RESERVA	28/03/2022	R\$154.268,34	Construção
KZ RESERVA	04/04/2022	R\$302.084,74	Construção
KZ RESERVA	04/04/2022	R\$117.303,00	Construção
KZ RESERVA	11/04/2022	R\$413.985,00	Construção
KZ RESERVA	11/04/2022	R\$108.039,74	Construção
KZ RESERVA	18/04/2022	R\$103.941,64	Construção



KZ RESERVA	25/04/2022	R\$122.212,36	Construção
KZ RESERVA	02/05/2022	R\$114.121,17	Construção
KZ RESERVA	09/05/2022	R\$428.555,00	Construção
KZ RESERVA	16/05/2022	R\$108.466,82	Construção
KZ RESERVA	16/05/2022	R\$ 80.100,00	Construção
KZ RESERVA	20/05/2022	R\$ 77.164,26	Construção
KZ RESERVA	10/06/2022	R\$427.610,66	Construção
KZ RESERVA	13/06/2022	R\$169.465,91	Construção
KZ RESERVA	07/07/2022	R\$404.070,97	Construção
KZ RESERVA	18/07/2022	R\$144.255,50	Construção
KZ RESERVA	18/07/2022	R\$ 49.418,31	Construção
KZ RESERVA	20/07/2022	R\$142.191,88	Construção
KZ RESERVA	25/07/2022	R\$ 49.418,31	Construção
KZ RESERVA	03/08/2022	R\$319.737,19	Construção
KZ RESERVA	08/08/2022	R\$ 66.675,34	Construção
KZ RESERVA	15/08/2022	R\$121.708,69	Construção
KZ RESERVA	22/08/2022	R\$ 78.884,56	Construção
KZ RESERVA	29/08/2022	R\$ 70.127,14	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$100.096,07	Construção



KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 90.966,34	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 77.445,60	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 44.695,91	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 34.725,72	Construção
KZ RESERVA	07/11/2022	R\$ 53.770,58	Construção
KZ RESERVA	10/11/2022	R\$ 102.274,82	Construção
KZ RESERVA	14/11/2022	R\$ 65.415,87	Construção
KZ RESERVA	14/11/2022	R\$ 65.415,87	Construção
KZ RESERVA	18/11/2022	R\$ 94.824,77	Construção
KZ RESERVA	18/11/2022	R\$ 75.302,00	Construção
KZ RESERVA	21/11/2022	R\$ 64.545,41	Construção
KZ RESERVA	21/11/2022	R\$ 37.543,39	Construção
KZ RESERVA	23/11/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 86.034,32	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 78.594,31	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 74.515,50	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 55.402,49	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 46.533,65	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 39.475,39	Construção



KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 35.733,62	Construção
KZ RESERVA	12/12/2022	R\$ 56.410,79	Construção
KZ RESERVA	12/12/2022	R\$ 49.824,04	Construção
KZ RESERVA	15/12/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 68.579,55	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 46.024,50	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 42.591,22	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 39.350,02	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 88.576,20	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 78.184,17	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 65.612,00	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 65.612,00	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 49.361,84	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 81.949,47	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 49.318,50	Construção
KZ RESERVA	06/01/2023	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	20/03/2023	R\$151.372,62	Construção



KZ RESERVA	27/04/2023	R\$245.301,92	Construção
KZ SACOMÃ	02/07/2021	R\$ 35.716,70	Construção
KZ SACOMÃ	12/07/2021	R\$ 46.745,00	Construção
KZ SACOMÃ	14/07/2021	R\$ 90.304,80	Construção
KZ SACOMÃ	14/07/2021	R\$ 34.135,16	Construção
KZ SACOMÃ	22/07/2021	R\$ 35.751,00	Construção
KZ SACOMÃ	12/08/2021	R\$520.000,00	Construção
KZ SACOMÃ	10/09/2021	R\$531.718,76	Construção
KZ SELECT SBC	14/01/2022	R\$360.001,10	Construção
KZ SELECT SBC	03/02/2022	R\$ 53.342,66	Construção
KZ SELECT SBC	14/02/2022	R\$ 69.145,61	Construção
KZ SELECT SBC	14/02/2022	R\$ 39.095,57	Construção
KZ SELECT SBC	24/02/2022	R\$ 80.142,89	Construção
KZ SELECT SBC	24/02/2022	R\$ 47.554,37	Construção
KZ SELECT SBC	28/03/2022	R\$388.069,94	Construção
KZ SELECT SBC	26/08/2022	R\$276.404,87	Construção
KZ SELECT SBC	28/10/2022	R\$ 40.170,17	Construção
KZ SELECT SBC	01/11/2022	R\$ 86.442,47	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$110.201,00	Construção



KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 77.038,18	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 40.750,32	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 39.806,50	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 37.895,67	Construção
KZ SELECT SBC	10/11/2022	R\$ 66.959,28	Construção
KZ SELECT SBC	16/11/2022	R\$ 35.940,75	Construção
KZ SELECT SBC	18/11/2022	R\$ 34.346,78	Construção
KZ SELECT SBC	25/11/2022	R\$ 71.878,72	Construção
KZ SELECT SBC	25/11/2022	R\$ 33.959,90	Construção
KZ SELECT SBC	29/11/2022	R\$ 32.604,45	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 82.045,25	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 69.490,70	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 40.974,83	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 63.095,00	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 59.978,31	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 59.050,42	Construção
KZ SELECT SBC	08/12/2022	R\$ 63.058,00	Construção
KZ SELECT SBC	08/12/2022	R\$ 49.564,50	Construção
KZ SELECT SBC	12/12/2022	R\$ 92.954,34	Construção



KZ SELECT SBC	15/12/2022	R\$ 65.616,20	Construção
KZ SELECT SBC	19/12/2022	R\$ 55.143,75	Construção
KZ SELECT SBC	19/12/2022	R\$ 36.079,44	Construção
KZ SELECT SBC	20/12/2022	R\$ 61.212,00	Construção
KZ SELECT SBC	20/12/2022	R\$ 56.610,30	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$104.362,25	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 40.116,80	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 39.806,50	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 35.368,44	Construção
KZ SELECT SBC	06/01/2023	R\$ 62.327,85	Construção
KZ SELECT SBC	06/01/2023	R\$ 33.280,87	Construção
KZ SELECT SBC	24/04/2023	R\$158.274,15	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	25/11/2021	R\$ 95.600,00	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	16/12/2021	R\$689.000,00	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	26/08/2022	R\$ 35.850,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	05/07/2021	R\$101.357,73	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	02/08/2021	R\$ 68.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	01/09/2021	R\$ 68.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	24/02/2022	R\$ 68.000,00	Construção



KZ VILA DOS REMÉDIOS	28/03/2022	R\$ 42.244,39	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	20/06/2022	R\$ 42.244,39	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	24/06/2022	R\$102.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	20/10/2022	R\$ 1.600.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	18/05/2022	R\$ 45.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	03/08/2022	R\$ 37.644,80	Construção
KZ VISION FREGUESIA	08/08/2022	R\$252.220,16	Construção
KZ VISION FREGUESIA	15/08/2022	R\$241.397,28	Construção
KZ VISION FREGUESIA	19/08/2022	R\$193.213,93	Construção
KZ VISION FREGUESIA	22/08/2022	R\$164.225,44	Construção
KZ VISION FREGUESIA	22/09/2022	R\$ 44.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	28/09/2022	R\$ 62.429,44	Construção
KZ VISION FREGUESIA	03/11/2022	R\$ 73.364,81	Construção
KZ VISION FREGUESIA	07/11/2022	R\$189.800,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$110.385,07	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 58.560,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 48.898,08	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/11/2022	R\$630.669,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/11/2022	R\$ 58.804,80	Construção



KZ VISION FREGUESIA	25/11/2022	R\$146.729,62	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 95.732,28	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 47.628,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 37.585,02	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 33.200,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 83.568,67	Construção
KZ VISION FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 56.283,52	Construção
KZ VISION FREGUESIA	08/12/2022	R\$ 48.630,47	Construção
KZ VISION FREGUESIA	09/12/2022	R\$ 91.446,80	Construção
KZ VISION FREGUESIA	12/12/2022	R\$154.624,48	Construção
KZ VISION FREGUESIA	20/12/2022	R\$ 37.832,64	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/12/2022	R\$ 71.434,54	Construção
KZ VISION FREGUESIA	04/01/2023	R\$ 85.008,19	Construção
KZ VISION FREGUESIA	04/01/2023	R\$ 54.255,06	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$744.993,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$372.496,50	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$372.496,50	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	02/07/2021	R\$460.450,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	15/07/2021	R\$585.571,29	Construção



MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2022	R\$ 34.720,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	27/06/2022	R\$ 32.700,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/10/2021	R\$ 34.839,58	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	07/03/2022	R\$185.475,45	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	09/03/2022	R\$139.686,10	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	02/05/2022	R\$200.557,03	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	04/05/2022	R\$297.800,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	23/05/2022	R\$219.955,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	13/06/2022	R\$299.161,03	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	04/07/2022	R\$380.027,50	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	18/07/2022	R\$143.708,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/08/2022	R\$239.515,04	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/08/2022	R\$192.929,60	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	05/08/2022	R\$ 51.761,60	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	19/08/2022	R\$ 39.018,40	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	08/09/2022	R\$ 42.231,68	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/10/2022	R\$ 80.791,04	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	24/10/2022	R\$129.761,17	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/11/2022	R\$686.700,00	Construção



SINFONIA VILA MASCOTE	03/11/2022	R\$ 42.426,48	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$120.913,81	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 90.658,08	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.914,45	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.817,89	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.796,68	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	16/11/2022	R\$ 83.359,13	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$158.457,75	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	23/11/2022	R\$ 40.123,26	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/11/2022	R\$ 48.101,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/11/2022	R\$ 47.373,59	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$191.349,58	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$251.146,37	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 39.001,20	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 76.166,34	Construção



SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$222.683,55	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$162.610,66	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 57.313,28	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 36.843,57	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	13/01/2023	R\$174.926,11	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/02/2023	R\$196.344,31	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/03/2023	R\$177.091,22	Construção
SOUL BROOKLIN	16/08/2021	R\$118.551,59	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2021	R\$118.752,48	Construção
SOUL BROOKLIN	06/12/2021	R\$ 65.094,00	Construção
SOUL BROOKLIN	13/12/2021	R\$118.749,96	Construção
SOUL BROOKLIN	14/01/2022	R\$169.209,56	Construção
SOUL BROOKLIN	01/02/2022	R\$118.747,57	Construção
SOUL BROOKLIN	08/02/2022	R\$ 1.163.750,00	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 88.832,53	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 67.352,23	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 66.672,45	Construção
SOUL BROOKLIN	14/02/2022	R\$ 43.696,17	Construção



SOUL BROOKLIN	16/02/2022	R\$ 35.555,14	Construção
SOUL BROOKLIN	21/02/2022	R\$128.630,00	Construção
SOUL BROOKLIN	21/03/2022	R\$137.849,00	Construção
SOUL BROOKLIN	25/04/2022	R\$ 46.162,72	Construção
SOUL BROOKLIN	02/05/2022	R\$ 50.908,50	Construção
SOUL BROOKLIN	09/05/2022	R\$ 42.235,20	Construção
SOUL BROOKLIN	15/06/2022	R\$ 62.748,88	Construção
SOUL BROOKLIN	11/07/2022	R\$ 42.231,68	Construção
SOUL BROOKLIN	01/08/2022	R\$ 56.920,96	Construção
SOUL BROOKLIN	15/08/2022	R\$ 37.248,80	Construção
SOUL BROOKLIN	29/08/2022	R\$ 64.254,18	Construção
SOUL BROOKLIN	11/10/2022	R\$ 54.812,96	Construção
SOUL BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 54.869,85	Construção
SOUL BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 46.185,36	Construção
SOUL BROOKLIN	01/11/2022	R\$315.368,31	Construção
SOUL BROOKLIN	10/11/2022	R\$174.298,47	Construção
SOUL BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 94.417,47	Construção
SOUL BROOKLIN	14/11/2022	R\$ 33.290,12	Construção
SOUL BROOKLIN	21/11/2022	R\$115.756,08	Construção



SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 63.382,48	Construção
SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 57.742,64	Construção
SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 54.636,38	Construção
SOUL BROOKLIN	29/11/2022	R\$149.662,77	Construção
SOUL BROOKLIN	29/11/2022	R\$ 67.774,39	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 91.904,20	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 69.543,55	Construção
SOUL BROOKLIN	06/12/2022	R\$362.522,46	Construção
SOUL BROOKLIN	12/12/2022	R\$ 48.323,06	Construção
SOUL BROOKLIN	15/12/2022	R\$ 79.341,45	Construção
SOUL BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 38.949,01	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$230.929,11	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$186.346,38	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 94.075,78	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 39.630,97	Construção
SOUL BROOKLIN	04/01/2023	R\$ 62.947,05	Construção
SOUL BROOKLIN	22/02/2023	R\$198.563,50	Construção
SOUL BROOKLIN	20/03/2023	R\$183.178,22	Construção
TERRENO - AFRICA DO SUL - FASE I	27/06/2022	R\$ 4.228.000,00	Construção



TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	16/12/2021	R\$680.443,00	Construção
TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	06/05/2022	R\$350.433,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$1.000.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$720.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$500.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$1.007.299,58	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$763.851,51	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$503.649,79	Construção
TERRENO - JUREMA	21/02/2022	R\$748.801,34	Construção
TERRENO - JUREMA	21/02/2022	R\$506.369,65	Construção
TERRENO - JUREMA	21/03/2022	R\$754.235,88	Construção
TERRENO - JUREMA	21/03/2022	R\$511.484,29	Construção
TERRENO - JUREMA	20/04/2022	R\$759.182,42	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	26/01/2022	R\$ 39.200,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	16/02/2022	R\$668.000,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	23/03/2022	R\$600.000,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	23/03/2022	R\$ 58.800,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	25/04/2022	R\$ 58.800,00	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção



TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	16/06/2021	R\$675.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	06/07/2021	R\$675.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	20/10/2021	R\$500.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	18/11/2021	R\$583.333,33	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	18/07/2022	R\$ 67.200,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	15/08/2022	R\$ 34.800,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	21/06/2021	R\$1.285.048,62	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	28/07/2021	R\$570.623,21	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/08/2021	R\$705.879,05	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/09/2021	R\$712.321,90	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/10/2021	R\$699.436,20	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	20/04/2022	R\$680.000,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	04/05/2022	R\$2.400.000,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	19/12/2022	R\$750.000,00	Construção



VIDERE PERDIZES	07/06/2021	R\$ 60.782,20	Construção
VIDERE PERDIZES	16/07/2021	R\$ 36.155,73	Construção
VIDERE PERDIZES	26/07/2021	R\$ 52.309,40	Construção
VIDERE PERDIZES	06/08/2021	R\$ 52.515,89	Construção
VIDERE PERDIZES	16/08/2021	R\$ 34.170,56	Construção
VIDERE PERDIZES	25/08/2021	R\$ 42.485,03	Construção
VIDERE PERDIZES	01/09/2021	R\$ 51.289,00	Construção
VIDERE PERDIZES	10/09/2021	R\$ 36.019,29	Construção
VIDERE PERDIZES	27/09/2021	R\$ 36.007,67	Construção
VIDERE PERDIZES	27/09/2021	R\$ 35.997,40	Construção
VIDERE PERDIZES	01/10/2021	R\$ 42.889,00	Construção
VIDERE PERDIZES	04/10/2021	R\$ 36.002,53	Construção
VIDERE PERDIZES	04/10/2021	R\$ 35.964,79	Construção
VIDERE PERDIZES	18/10/2021	R\$ 35.963,99	Construção
VIDERE PERDIZES	10/11/2021	R\$ 51.808,55	Construção
VIDERE PERDIZES	16/11/2021	R\$ 35.905,19	Construção
VIDERE PERDIZES	25/11/2021	R\$174.997,30	Construção
VIDERE PERDIZES	25/11/2021	R\$ 39.009,69	Construção
VIDERE PERDIZES	01/12/2021	R\$239.499,63	Construção



VIDERE PERDIZES	10/01/2022	R\$ 54.590,55	Construção
VIDERE PERDIZES	02/03/2022	R\$ 38.649,60	Construção
VIDERE PERDIZES	21/03/2022	R\$ 91.696,67	Construção
VIDERE PERDIZES	01/07/2022	R\$ 34.273,98	Construção
VIDERE PERDIZES	03/10/2022	R\$ 34.300,27	Construção
VIDERE PERDIZES	28/10/2022	R\$134.504,87	Construção
VIDERE PERDIZES	16/11/2022	R\$ 36.871,32	Construção
VIDERE PERDIZES	23/11/2022	R\$ 38.058,08	Construção
VIDERE PERDIZES	20/12/2022	R\$ 65.396,49	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/08/2021	R\$148.309,01	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/08/2021	R\$143.814,81	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/09/2021	R\$ 40.896,98	Construção
ZYZ BELA VISTA	04/10/2021	R\$ 61.639,08	Construção
ZYZ BELA VISTA	11/10/2021	R\$ 44.882,55	Construção
ZYZ BELA VISTA	14/10/2021	R\$ 51.189,71	Construção
ZYZ BELA VISTA	25/10/2021	R\$111.968,45	Construção
ZYZ BELA VISTA	25/11/2021	R\$ 75.600,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/01/2022	R\$ 50.917,24	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/01/2022	R\$ 36.822,36	Construção



ZYZ BELA VISTA	21/03/2022	R\$341.432,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	07/04/2022	R\$ 45.096,32	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/04/2022	R\$ 76.753,95	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/04/2022	R\$ 43.641,60	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/05/2022	R\$ 60.370,88	Construção
ZYZ BELA VISTA	12/05/2022	R\$ 39.277,44	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/05/2022	R\$ 58.188,80	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/06/2022	R\$ 70.612,25	Construção
ZYZ BELA VISTA	07/06/2022	R\$ 80.573,22	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/06/2022	R\$ 87.213,87	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/07/2022	R\$ 40.950,68	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/07/2022	R\$385.117,86	Construção
ZYZ BELA VISTA	19/08/2022	R\$ 51.091,46	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/09/2022	R\$ 53.452,08	Construção
ZYZ BELA VISTA	22/09/2022	R\$ 62.294,41	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/10/2022	R\$ 40.924,84	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/10/2022	R\$ 37.050,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/11/2022	R\$ 77.647,50	Construção
ZYZ BELA VISTA	03/11/2022	R\$172.650,86	Construção



ZYZ BELA VISTA	03/11/2022	R\$ 61.317,81	Construção
ZYZ BELA VISTA	10/11/2022	R\$ 43.021,02	Construção
ZYZ BELA VISTA	21/11/2022	R\$ 46.266,18	Construção
ZYZ BELA VISTA	23/11/2022	R\$ 34.626,91	Construção
ZYZ BELA VISTA	29/11/2022	R\$143.057,40	Construção
ZYZ BELA VISTA	29/11/2022	R\$ 38.593,21	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/12/2022	R\$ 56.642,90	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/12/2022	R\$ 36.483,60	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$351.888,16	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$109.879,20	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$ 66.842,84	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/12/2022	R\$177.799,22	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/12/2022	R\$ 36.681,39	Construção
ZYZ BELA VISTA	21/12/2022	R\$152.223,56	Construção
ZYZ CENTRO	05/07/2021	R\$ 70.251,08	Construção
ZYZ CENTRO	19/07/2021	R\$ 62.110,77	Construção
ZYZ CENTRO	19/07/2021	R\$ 36.364,23	Construção
ZYZ CENTRO	06/08/2021	R\$ 74.034,18	Construção
ZYZ CENTRO	20/08/2021	R\$ 39.909,53	Construção



ZYZ CENTRO	03/09/2021	R\$ 44.518,29	Construção
ZYZ CENTRO	06/09/2021	R\$ 45.061,02	Construção
ZYZ CENTRO	15/09/2021	R\$ 48.364,10	Construção
ZYZ CENTRO	17/09/2021	R\$ 33.765,06	Construção
ZYZ CENTRO	22/10/2021	R\$ 48.630,72	Construção
ZYZ CENTRO	22/10/2021	R\$ 36.804,31	Construção
ZYZ CENTRO	25/10/2021	R\$ 43.898,44	Construção
ZYZ CENTRO	01/11/2021	R\$ 50.557,90	Construção
ZYZ CENTRO	10/11/2021	R\$ 52.616,66	Construção
ZYZ CENTRO	10/11/2021	R\$ 41.163,17	Construção
ZYZ CENTRO	25/11/2021	R\$ 43.731,18	Construção
ZYZ CENTRO	10/12/2021	R\$ 53.647,54	Construção
ZYZ CENTRO	03/01/2022	R\$ 36.010,40	Construção
ZYZ CENTRO	12/01/2022	R\$ 63.606,55	Construção
ZYZ CENTRO	12/01/2022	R\$ 55.548,88	Construção
ZYZ CENTRO	14/01/2022	R\$ 81.358,76	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 92.386,50	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 55.339,60	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 40.000,00	Construção



ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 38.787,02	Construção
ZYZ CENTRO	01/02/2022	R\$ 75.390,99	Construção
ZYZ CENTRO	21/02/2022	R\$ 42.224,00	Construção
ZYZ CENTRO	21/02/2022	R\$ 32.668,82	Construção
ZYZ CENTRO	02/03/2022	R\$141.626,86	Construção
ZYZ CENTRO	07/03/2022	R\$158.085,20	Construção
ZYZ CENTRO	07/03/2022	R\$ 34.804,49	Construção
ZYZ CENTRO	09/03/2022	R\$123.925,06	Construção
ZYZ CENTRO	14/03/2022	R\$ 73.781,19	Construção
ZYZ CENTRO	14/03/2022	R\$ 33.843,04	Construção
ZYZ CENTRO	04/04/2022	R\$ 47.798,92	Construção
ZYZ CENTRO	27/07/2022	R\$ 47.025,62	Construção
ZYZ CENTRO	28/10/2022	R\$ 49.631,82	Construção
ZYZ CENTRO	03/11/2022	R\$ 32.567,40	Construção
ZYZ CENTRO	23/11/2022	R\$ 55.658,96	Construção
ZYZ CENTRO	25/11/2022	R\$ 33.248,44	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 55.603,93	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 54.215,00	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 37.950,71	Construção



ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 35.421,51	Construção
ZYZ CENTRO	12/12/2022	R\$ 76.298,64	Construção
ZYZ CENTRO	21/12/2022	R\$ 48.687,91	Construção
ZYZ SAÚDE	08/12/2021	R\$ 33.250,71	Construção
ZYZ SAÚDE	09/03/2022	R\$257.707,49	Construção
ZYZ SAÚDE	27/04/2022	R\$ 74.372,01	Construção
ZYZ SAÚDE	02/05/2022	R\$292.000,00	Construção
ZYZ SAÚDE	20/05/2022	R\$129.884,16	Construção
ZYZ SAÚDE	25/05/2022	R\$166.220,80	Construção
ZYZ SAÚDE	20/06/2022	R\$ 66.661,12	Construção
ZYZ SAÚDE	25/07/2022	R\$ 97.310,80	Construção
ZYZ SAÚDE	12/08/2022	R\$ 52.188,64	Construção
ZYZ SAÚDE	29/08/2022	R\$ 48.402,54	Construção
ZYZ SAÚDE	05/09/2022	R\$ 53.287,20	Construção
ZYZ SAÚDE	19/09/2022	R\$ 44.406,00	Construção
ZYZ SAÚDE	26/09/2022	R\$ 65.132,75	Construção
ZYZ SAÚDE	11/10/2022	R\$350.086,20	Construção
ZYZ SAÚDE	28/10/2022	R\$108.808,65	Construção
ZYZ SAÚDE	28/10/2022	R\$ 56.439,50	Construção



ZYZ SAÚDE	03/11/2022	R\$ 55.099,01	Construção
ZYZ SAÚDE	07/11/2022	R\$ 55.120,73	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 55.106,81	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 54.510,00	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 32.688,92	Construção
ZYZ SAÚDE	16/11/2022	R\$100.678,50	Construção
ZYZ SAÚDE	21/11/2022	R\$172.411,87	Construção
ZYZ SAÚDE	21/11/2022	R\$126.703,91	Construção
ZYZ SAÚDE	22/11/2022	R\$ 42.705,90	Construção
ZYZ SAÚDE	29/11/2022	R\$ 54.712,63	Construção
ZYZ SAÚDE	29/11/2022	R\$ 34.986,97	Construção
ZYZ SAÚDE	01/12/2022	R\$ 69.085,54	Construção
ZYZ SAÚDE	01/12/2022	R\$ 47.351,10	Construção
ZYZ SAÚDE	09/12/2022	R\$ 55.333,20	Construção
ZYZ SAÚDE	13/12/2022	R\$ 56.511,09	Construção
ZYZ SAÚDE	19/12/2022	R\$ 94.000,00	Construção
ZYZ SAÚDE	19/12/2022	R\$ 90.271,81	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$179.672,43	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$101.980,48	Construção



ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$ 79.018,75	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$ 64.479,69	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$218.377,20	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$ 46.698,27	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$ 38.668,30	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$218.377,20	Construção



ANEXO VII

Declaração Da Securitizadora sobre o Reembolso De Despesas

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão (“CRI”), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), conforme alterada, **declara**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito dos CRI não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em crédito imobiliários de sua emissão.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira), Lastreados em Créditos Imobiliários Devidas pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VIII
Emissões Do Agente Fiduciário

TABELA ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA0160001V	1.012.500.000,00	1.012.500	97,50% CDI	1	2	20/12/2016	23/12/2019	CBD I	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA017000XD	1.080.000.000,00	1.080.000	96,00% CDI	1	7	10/04/2017	14/04/2020	CBD II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17G0788003	70.000.000,00	70.000	140,00% CDI	1	95	15/07/2017	16/07/2021	TECNISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17F0176999	43.000.000,00	43.000	97,00% CDI	1	92	26/06/2017	25/03/2020	RNI I	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	16G0500404	85.000.000,00	8.500	IPCA + 9,32 %	1	74	07/07/2016	19/07/2024	MEGA MODA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0130077	75.000.000,00	75.000	95,00% CDI	1	89	21/08/2017	21/08/2025	BVEP I	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0894273	53.909.000,00	53.909	IPCA + 7,01 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATIN S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0909907	8.610.000,00	8.610.000	IPCA + 14,71 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0922936	7.812.867,86	7.812	IGPM + 9,90 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	16I0983543	65.000.000,00	6.500	CDI + 3,00 %	1	78	28/09/2016	30/01/2021	GAFISA	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	16L0152594	6.648.056,28	6	IPCA + 11,00 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANIN I	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17J0040025	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,80 %	1	107	09/10/2017	09/04/2021	DIRECION AL III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17C0818502	10.025.271,90	10	IGPM + 8,00 %	1	77	03/03/2017	09/05/2023	THIVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA017001E1	35.000.000,00	35.000	CDI + 3,00 %	1	6	27/03/2017	31/03/2020	SONORA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17D0088112	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,35 %	1	84	10/04/2017	15/04/2020	MRV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0904810	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,50 %	1	94	13/09/2017	24/04/2020	EVEN 400	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17G0839884	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,55 %	1	98	14/07/2017	17/07/2029	ROBOCOP 98	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17G0840108	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	99	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 99	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17G0840116	62.500.000,00	62.500	IPCA + 7,23 %	1	100	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 100	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17G0840154	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,23 %	1	101	14/07/2017	15/07/2032	ROBOCOP 101	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17J0040026	130.000.000,00	130.000	CDI + 1,60 %	1	80	06/10/2017	19/09/2023	URBANITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0181659	116.819.000,00	116.819	IPCA + 6,59 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0904811	8.393.923,23	8.393	IPC-FIPE + 12,00 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0905816	932.661,72	932	IPC-FIPE + 12,00 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0904616	5.545.942,65	5.545	IGPM + 10,03 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0904617	978.694,38	978	IGPM + 10,03 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17I0905011	266.000.000,00	266.000	CDI + 0,90 %	1	104	06/09/2017	18/01/2021	TENDA	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17F0178553	1.500.000,00	1.500	97,00% CDI	1	93	26/06/2017	24/03/2022	RNI I	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0130078	45.000.000,00	45.000	97,00% CDI	1	90	21/08/2017	21/08/2026	BVEP 2	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17H0922937	1.953.216,64	1.953	IGPM + 10,30 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17K0226746	70.000.000,00	70	CDI + 2,70 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17L0959863	10.304.801,86	103	IPCA + 9,00 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17L0959864	4.281.538,38	42	IGPM + 11,00 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	17L0959865	5.634.071,52	56	IGPM + 11,05 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18C0043043	6.348.333,23	5.000	IGPM + 7,00 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18D0789485	30.000.000,00	30.000	IPCA + 764,00 %	1	118	19/04/2018	19/04/2023	SUPERVIA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18D0733956	9.000.000,00	9.000	CDI	1	142	05/04/2018	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18D0733902	36.000.000,00	36.000	CDI + 5,80 %	1	141	05/04/2018	10/04/2021	TAG INTER	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18E0896265	10.500.000,30	105	IPCA + 10,50 %	1	132	10/05/2018	14/05/2025	SAO DOMINGOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18F0668321	32.000.000,00	32.000	IPCA + 7,38 %	1	140	13/06/2018	15/12/2027	ATENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18F0879529	2.297.000,00	2.297	IPCA + 10,30 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18F0879604	1	1	IPCA + 10,00 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18F0879606	1	1	IPCA + 10,00 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18F0879525	20.672.000,00	20.672	IPCA + 8,50 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18J0796632	155.000.000,00	155.000	IPCA + 7,30 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18K1380801	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	170	26/11/2018	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente	Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18K1380802	4.000.000,00	4.000	CDI	1	171	26/11/2018	09/11/2021	TAG INTER II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19E0322333	310.000.000,00	310.000	CDI + 1,90 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19E0311712	310.000.000,00	310.000	IPCA + 6,90 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19E0966801	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,15 %	1	183	29/05/2019	27/11/2019	JHSF III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA018005EK	0	1	CDI + 1,00 %	2	1	10/12/2018	15/12/2021	JF CITRUS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19F0271600	52.970.000,00	5.297	CDI + 1,90 %	1	184	18/06/2019	30/06/2022	RNI II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19F0272533	2.000.000,00	200	CDI + 1,90 %	1	185	18/06/2019	06/07/2022	RNI II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19H0235501	551.100.000,00	551.100	IPCA + 3,88 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19J0327129	19.000.000,00	19.000	CDI + 4,00 %	1	227	15/10/2019	15/04/2024	EKKO	Adimplente	Subordinação, Aval



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19J0327509	20.000.000,00	20.000	0.0010%	1	228	15/10/2019	15/04/2024	EKKO	Adimplente	Subordinação, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA019005Q0	600.000.000,00	600.000	CDI + 2,50 %	3	ÚNIC A	25/10/2019	15/10/2024	ZILOR	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19L0069199	48.000.000,00	48.000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19L0104222	72.000.000,00	72.000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		15.700.000,00	157	5%	5	1	03/04/2019	24/03/2023	GENESEAS	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA019003V2	228.190.000,00	228.190	CDI	6	1	15/07/2019	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA019005EO	40.412.000,00	40.412	Não há	8	ÚNIC A	26/09/2019	04/03/2022	TFC	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA019004BU	90.000.000,00	90.000	CDI + 104,00 %	9	1	24/11/2017	25/11/2022	IACO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	18J0797066	145.000.000,00	145.000	IPCA + 7,30 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20D0824365	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,55 %	1	299	15/04/2020	17/04/2026	JHSF BOA VISTA	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E0107293	31.160.794,35	30.000	CDI + 4,00 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



												Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E0107389	40.000.000,00	40.000	0.0010%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E0946112	4.600.000,00	4.600	IGPM + 10,00 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E0931334	38.321.000,00	38.321	CDI + 3,00 %	1	297	19/05/2020	24/04/2023	RNI III	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E0931870	1.000.000,00	1.000	CDI + 3,00 %	1	298	19/05/2020	25/04/2023	RNI III	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA020001P7	352.426.000,00	352.426	IPCA + 5,40 %	10	1	15/06/2020	15/06/2027	RAIZEN (C)	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA020001P8	728.056.000,00	728.056	IPCA + 5,80 %	10	2	15/06/2020	17/06/2030	RAIZEN (C)	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E1000787	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	266	28/05/2020	28/05/2025	TECNISA T1	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20E1000795	37.000.000,00	37.000	IPCA + 7,25 %	1	267	28/05/2020	28/05/2025	TECNISA T2	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20F0834225	99.801.000,00	99.801	IPCA + 7,00 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20G0753911	32.000.000,00	32.000	CDI + 4,50 %	1	310	14/07/2020	11/08/2032	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20G0662637	12.500.000,00	12.500.000	CDI + 2,60 %	1	287	23/07/2020	24/07/2023	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20G0683236	38.250.000,00	38.250.000	IPCA + 7,70 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20G0800227	650.000.000,00	650.000.000	IPCA + 5,00 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA0200020B	400.000.000,00	400.000	CDI + 3,95 %	11	ÚNIC A	26/06/2020	28/06/2023	IACO II	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20I0135149	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,50 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20I0623260	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,00 %	1	318	01/09/2020	18/10/2023	EKKO III	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20I0851693	33.179.957,37	30.000	IPCA + 10,00 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA020003PO	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,50 %	13	1	15/11/2020	19/11/2025	ALIBEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA020003PP	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,00 %	13	2	15/11/2020	18/11/2027	ALIBEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0660743	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,85 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0659367	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0659884	9.500.000,00	9.500	IPCA + 7,25 %	1	328	10/11/2020	12/11/2025	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0777893	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,70 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0816978	44.000.000,00	44.000.000	IPCA + 9,09 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0000001	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,00 %	1	316	28/12/2020	26/12/2025	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20K0754354	36.727.000,00	36.727	IPCA + 10,15 %	1	324	15/12/2020	13/12/2023	INDEPEND ENCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0632150	128.236.868,68	100.000	100000%	1	323	22/12/2020	07/06/2027	DIRECIONAL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0610672	47.000.000,00	47.000	IPCA + 10,00 %	1	289	15/12/2020	18/12/2030	SHOPPING DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0687041	82.589.574,00	82.589.574	IPCA + 5,30 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0687133	98.160.580,00	98.160.580	IPCA + 5,60 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	20L0698323	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,00 %	1	342	17/12/2020	18/12/2030	MA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21A0698831	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,60 %	1	356	22/01/2021	26/07/2033	RIVA	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21A0698791	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,40 %	1	357	22/01/2021	26/07/2032	RIVA	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21A0857929	5.689.501,03	5.000	IPCA + 7,20 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0566715	18.020.000,00	18.020	IGPM + 7,50 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0695075	16.754.141,42	16.000	IGPM + 8,00 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0695399	4.188.535,36	4.000	0.0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0666971	26.250.000,00	26.250	IPCA + 6,25 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAM A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0667100	37.500.000,00	37.500	IPCA + 6,25 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAM A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0695001	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	363	23/02/2021	24/04/2031	IRIEDI I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0619335	160.000.000,00	160.000	CDI + 2,15 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0619340	100.000.000,00	100.000	CDI + 9,46 %	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0793197	55.650.000,00	55.650	IPCA + 6,00 %	1	353	26/03/2021	25/03/2025	MDB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21D0001232	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,43 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0818300	28.000.000,00	28.000	IPCA + 7,00 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21D0453486	19.640.435,40	155	IPCA + 6,00 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃ O	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0776201	62.619.355,64	62.500	IPCA + 6,75 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0777201	11.050.474,52	10.000	IPCA + 29,73 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21C0789243	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,75 %	1	352	17/03/2021	19/03/2024	HELBOR ABC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21D0546741	64.000.000,00	64.000	IPCA + 8,20 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0407330	75.000.000,00	75.000	IPCA + 7,05 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21D0402879	35.514.050,86	25.000	IPCA + 6,50 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21D0402922	6.267.185,45	6.250	IPCA + 32,52 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0407810	650.000.000,00	650.000	IPCA + 5,89 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0517062	15.148.708,94	149	IPCA + 10,20 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0514204	142.350.000,00	142.350	IPCA + 5,60 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21B0695002	26.000.000,00	26.000	IPCA + 8,50 %	1	364	23/02/2021	24/04/2031	IRIEDI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0801545	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	389	15/05/2021	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21E0801562	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,21 %	1	390	15/05/2021	17/04/2030	ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F0243328	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,00 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1006788	12.000.000,00	12.000.000	IPCA + 11,00 %	1	402	21/06/2021	12/07/2024	POLLO ACQUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação



												Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1035597	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,50 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1082822	54.848.056,89	55.000	IPCA + 5,00 %	1	420	25/06/2021	29/08/2029	BANCO INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1083014	9.679.068,87	10.000	IPCA + 7,00 %	1	421	25/06/2021	28/01/2037	BANCO INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21G0185812	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,26 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21G0186913	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,26 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21G0612123	25.100.000,00	25.100	CDI + 4,75 %	1	419	15/07/2021	27/06/2029	TERIVA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1151176	19.209.130,36	20.000	IPCA + 8,25 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21F1151178	4.802.282,60	4.000	0.0001%	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21G0759091	10.500.000,00	10.500.000	IPCA + 10,00 %	1	436	26/07/2021	12/12/2024	BFABBRIA NI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21G0759046	240.750.000,00	240.750	1,00% CDI + 2,50 %	1	393	30/07/2021	30/07/2026	MRV III	Adimplente	Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H0822020	105.000.000,00	105.000	IPCA + 10,00 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H0849147	18.000.000,00	18.000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H0748748	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,80 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H0748781	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H0748795	11.500.000,00	11.500	CDI + 6,80 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA019003V3	787.658.000,00	787.658	IPCA	6	2	15/07/2019	16/07/2029	RAIZEN VII (C)	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21I0683349	110.000.000,00	110.000	IPCA + 7,50 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21I0855537	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21I0855623	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,20 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H1078699	982.526.000,00	982.526	IPCA + 5,15 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21H1078700	517.474.000,00	517.474	IPCA + 5,27 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21J0648649	16.724.705,47	20.000	IPCA + 7,00 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21J0648697	43.275.294,53	40.000	IPCA + 7,00 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA021002N3	400.000.000,00	400.000	IPCA	16	ÚNIC A	15/10/2021	15/10/2026	ZILOR II	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21J0790766	95.400.000,00	95.400	65000%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21J0842804	80.000.000,00	80.000	IPCA + 7,15 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21K0518507	33.283.000,00	33.283	IPCA + 9,00 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21K0732283	43.000.000,00	43.000	IPCA + 9,00 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21K0912321	19.000.000,00	19.000	CDI + 6,50 %	1	483	24/11/2021	05/12/2024	CAL VIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0730011	109.669.186,00	100.000	CDI + 3,50 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECION AL IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0285556	37.000.000,00	37.000	IPCA + 8,75 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR E WARREN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0846634	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,87 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0848239	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,75 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0905775	58.200.000,00	58.200	IPCA + 8,75 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0939502	20.000.000,00	20.000	IPCA + 11,00 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	21L0939576	8.571.429,00	8.000	IPCA + 11,00 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA021003KP	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNIC A	15/02/2022	15/02/2028	SELMÍ	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200001	83.509.000,00	83.509	CDI + 5,00 %	20	ÚNIC A	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22B0939362	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	488	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22B0939864	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	489	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22B0939875	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	490	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22B0939878	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	491	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22B0945201	13.329.603,30	13.000	IPCA + 6,00 %	1	492	23/02/2022	27/02/2034	HSI RECIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22C0422763	250.000.000,00	250.000	CDI + 0,75 %	1	505	28/03/2022	01/04/2025	ASSAI SENDAS II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A 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 SECURITIZADOR A S.A.	22C1067377	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	502	28/03/2022	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22C1067388	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,50 %	1	503	28/03/2022	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22C1067389	2.500.000,00	2.500	IPCA + 10,50 %	1	504	28/03/2022	24/03/2025	POLLO AUREA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22D1075750	50.400.000,00	50.400	IPCA + 7,50 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22D1068786	23.158.500,00	23.158.500	IPCA + 7,40 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22D1068881	54.036.500,00	54.036.500	IPCA + 10,10 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0192780	8.742.461,59	10.000	IPCA + 9,50 %	23	1	04/05/2022	26/04/2032	ENCONTRO DAS AGUAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança,



												Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0192846	2.185.615,39	1.000.000	IPCA + 9,50 %	23	2	04/05/2022	26/04/2032	ENCONTRO DAS AGUAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0591830	10.000.000,00	10.000	CDI + 6,50 %	19	ÚNIC A	15/05/2022	17/05/2032	DAL POZZO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0640948	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,50 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022004XW	150.000.000,00	150.000	IPCA + 1,20 %	28	1	16/05/2022	15/05/2028	ALIBEM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022004XX	100.000.000,00	100.000	IPCA + 1,60 %	28	2	16/05/2022	15/05/2029	ALIBEM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22F0009804	300.000.000,00	300.000	IPCA + 6,49 %	2	ÚNIC A	15/06/2022	15/06/2032	DIRECION AL V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0640809	52.526.983,07	50.000	IPCA + 9,75 %	7	1	26/05/2022	20/12/2041	GALLERIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0640888	9.269.467,60	10.000	97500%	7	2	18/05/2022	20/12/2041	GALLERIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA0220058X	293.000.000,00	293.000	CDI + 5,50 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22C1362141	800.000.000,00	800.000	IPCA + 5,95 %	3	ÚNIC A	15/07/2022	17/07/2034	MATEUS II	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G0002205	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,50 %	4	1	04/07/2022	22/07/2032	BC ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022006HG	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,20 %	31	ÚNIC A	15/06/2022	15/06/2032	DURATEX	Adimplente	Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1285202	26.000.000,00	26.000	CDI + 6,00 %	20	ÚNIC A	10/06/2022	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1284808	52.000.000,00	52.000	CDI + 4,50 %	14	ÚNIC A	03/06/2022	16/11/2023	FORD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022006N6	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,50 %	32	ÚNIC A	14/06/2022	16/06/2025	FUTURA AGRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1313202	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,75 %	38	ÚNIC A	17/06/2022	15/06/2032	QUOTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Coobrigação, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		550.000.000,00	550.000	CDI + 0,75 %	31	ÚNIC A	26/06/2022	26/06/2029	RAIA DROGASIL	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1313091	112.530.000,00	112.530	IPCA + 8,77 %	10	1	15/06/2022	16/06/2028	NOVO MUNDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		21.500.000,00	21.500	CDI + 3,00 %	10	2	15/06/2022	16/06/2028	NOVO MUNDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		51.054.299,91	100.000	CDI + 3,50 %	55	ÚNIC A	29/06/2022	05/03/2029	DIR PRO- SOLUTO	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1313665	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,75 %	18	ÚNIC A	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1313951	8.500.000,00	8.500	IPCA + 7,80 %	6	1	29/06/2022	17/08/2026	PLAENGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		13.500.000,00	13.500	IPCA + 7,80 %	6	2	29/06/2022	15/06/2027	PLAENGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200799	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 5,00 %	34	1	01/07/2022	30/06/2025	NICO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA0220079A	37.500.000,00	37.500.000	CDI + 15,00 %	34	2	01/07/2022	30/06/2028	NICO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		27.333.000,00	27.333	CDI + 1,05 %	34	1	15/06/2022	15/06/2027	HOSPITAL CARE	Adimplente	Fiança



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		122.667.000,00	122.667	IPCA + 7,00 %	34	2	15/06/2022	15/06/2029	HOSPITAL CARE	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		19.547.045,00	19.547.045	CDI + 4,00 %	53	1	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	2	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	3	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		17.433.902,00	17.433.902	CDI + 4,00 %	53	4	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		34.867.805,00	34.867.805	CDI + 4,00 %	53	5	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		9.584.551,00	9.584.551	CDI + 4,00 %	53	6	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	7	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	8	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.551.703,00	8.551.703	CDI + 4,00 %	53	9	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		17.103.406,00	17.103.406	CDI + 4,00 %	53	10	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		9.063.130,00	9.063.130	CDI + 4,00 %	53	11	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	12	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	13	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.108.014,00	8.108.014	CDI + 4,00 %	53	14	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		16.216.029,00	16.216.029	CDI + 4,00 %	53	15	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		7.858.420,00	7.858.420	CDI + 4,00 %	53	16	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	17	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	18	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		7.007.061,00	7.007.061	CDI + 4,00 %	53	19	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		14.014.124,00	14.014.124	CDI + 4,00 %	53	20	01/07/2022	28/12/2026	MOURA DUBEUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E0860401	40.000.000,00	40.000	IPCA + 8,50 %	15	1	18/05/2022	25/05/2027	ADN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1321751	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50 %	37	ÚNIC A	06/07/2022	06/07/2026	CAM FERREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22F0230585	16.000.000,00	16.000.000	IPCA + 10,00 %	27	1	06/06/2022	15/05/2026	TENERIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G0641775	67.450.000,00	67.450.000	IPCA + 10,00 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G0652968	26.000.000,00	26.000.000	IPCA + 10,00 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G0652970	22.671.963,00	22.671.963	IPCA + 10,00 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação



												Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G0652976	29.030.490,00	29.030.490	IPCA + 10,00 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1321748	67.000.000,00	67.000	CDI + 1,45 %	49	1	01/08/2022	15/07/2027	COGNA II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1321749	331.000.000,00	331.000	IPCA	49	2	01/08/2022	12/07/2029	COGNA II	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1321750	102.000.000,00	102.000	IPCA	49	3	01/08/2022	15/07/2032	COGNA II	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		15.800.000,00	15.800	CDI + 7,50 %	33	ÚNICA	27/07/2022	30/06/2027	LEAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H0001210	26.000.000,00	26.000.000	IPCA + 12,00 %	47	1	22/07/2022	05/08/2026	CALACATT A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H0156413	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,00 %	69	1	05/08/2022	21/07/2025	PNU III WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H0197977	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,10 %	69	2	05/08/2022	21/07/2025	PNU III WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1338401	500.000.000,00	500.000	CDI + 1,25 %	54	1	15/08/2022	16/08/2027	ONCOCLIN ICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1338402	1.000,00	0	IPCA + 6,50 %	54	2	15/08/2022	15/08/2029	ONCOCLIN ICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1338403	1.000,00	0	IPCA + 6,65 %	54	3	15/08/2022	16/08/2032	ONCOCLIN ICAS	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22E1314836	300.000.000,00	300.000	IPCA + 7,38 %	50	ÚNIC A	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		8.071.249,00	8.071.249	IPCA + 9,00 %	76	ÚNIC A	16/08/2022	21/08/2034	INDT	Adimplente	Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1234007	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,15 %	68	1	19/08/2022	19/08/2027	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1234008	120.000.000,00	120.000	IPCA + 7,25 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		1.060.000.000,00	1.060.000	IPCA	38	1	16/08/2022	16/08/2032	RAIZEN VIII	Adimplente	Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		940.000.000,00	940.000	IPCA	38	2	16/08/2022	17/08/2037	RAIZEN VIII	Adimplente	Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		15.000.000,00	15.000	CDI + 0,85 %	75	1	15/09/2022	15/09/2027	CURY	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		NaN	NaN	IPCA	75	2	15/09/2022	15/09/2028	CURY	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1664933	88.612.000,00	88.612	CDI + 1,38 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	CASHME IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1666875	142.965.000,00	142.965	IPCA + 7,14 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	CASHME IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1697882	115.788.000,00	115.788	IPCA + 7,80 %	24	3	15/08/2022	16/11/2029	CASHME IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1664933	38.596.000,00	38.596	IPCA + 8,15 %	24	4	15/08/2022	16/11/2029	CASHME IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		360.000.000,00	360.000	Não há	40	ÚNIC A	19/08/2022	18/09/2028	EVEN V	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		150.000.000,00	150.000	Não há	67	1	15/08/2022	15/09/2027	MITRE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1401749	95.000.000,00	95.000	CDI + 3,25 %	83	1	24/08/2022	07/08/2029	TACL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1408303	72.962.000,00	72.962	CDI + 0,60 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1408286	55.245.000,00	55.245	CDI + 0,70 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1414303	471.793.000,00	471.793	IPCA + 6,70 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1522146	133.770.000,00	133.770	CDI + 0,88 %	52	1	15/08/2022	15/08/2027	MERCADO LIVRE	Adimplente	Garantia Corporativa, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1522692	366.230.000,00	366.230	IPCA + 6,41 %	52	2	15/08/2022	15/08/2029	MERCADO LIVRE	Adimplente	Garantia Corporativa, Fiança



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210144759	20.344.675,00	20.344.675	CDI + 6,50 %	39	ÚNIC A	08/09/2022	11/09/2023	GAFISA MATARAZ ZO PROPRIED ADES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822102	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,00 %	44	1	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822128	3.000.000,00	3.000	IPCA + 13,00 %	44	2	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822159	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,00 %	44	3	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822490	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,00 %	44	4	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822508	8.600.000,00	8.600	IPCA + 13,00 %	44	5	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822516	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,00 %	44	6	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822528	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,00 %	44	7	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822569	500.000,00	500	IPCA + 13,00 %	44	8	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	2210822669	32.100.000,00	32.100	IPCA + 20,00 %	44	9	15/09/2022	15/09/2032	MIRANTE	Adimplente	



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22H1814286	10.000.000,00	10.000	IPCA + 11,00 %	45	ÚNIC A	30/08/2022	15/09/2027	CAPITAL RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I0879235	12.000.000,00	12.000	IPCA + 10,00 %	61	1	13/09/2022	20/10/2025	CONVISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		35.000.000,00	35.000	CDI + 4,30 %	88	ÚNIC A	06/09/2022	05/09/2029	JFL NU II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1293391	21.000.000,00	21.000	CDI + 7,00 %	77	ÚNIC A	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1423539	84.721.000,00	84.721	CDI + 3,00 %	98	ÚNIC A	29/09/2022	15/09/2027	MRV PRO SOLUTO V	Adimplente	
DEB	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	APCS11	1.300.539.000,00	1.300.539	148514%	1	ÚNIC A	21/09/2022	31/01/2028	VAMOS	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1187974	57.000.000,00	57.000	CDI + 2,50 %	96	1	29/09/2022	20/02/2024	MRV PRO SOLUTO IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1188053	57.000.000,00	57.000	IPCA + 10,64 %	96	2	29/09/2022	20/02/2024	MRV PRO SOLUTO IV	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22J0000801	75.000.000,00	75.000	CDI + 1,70 %	85	1	15/10/2022	15/12/2027	TRISUL	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22J0000802	75.000.000,00	75.000	IPCA + 1,65 %	85	2	15/10/2022	15/12/2027	TRISUL	Adimplente	
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022009VN	50.000.000,00	50.000	CDI + 2,30 %	36	ÚNIC A	29/09/2022	15/09/2027	OAKBERRY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1165919	33.800.000,00	33.800	CDI + 5,00 %	29	ÚNIC A	28/07/2022	22/07/2027	PATEO BOA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200AHT	30.000.000,00	30.000	CDI + 4,80 %	42	ÚNIC A	11/10/2022	15/04/2025	BRUNO MELCHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22J0020768	40.500.000,00	40.500	IPCA + 8,75 %	86	ÚNIC A	07/10/2022	22/09/2037	PLATAO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022009Q1	75.000.000,00	75.000	IPCA + 4,25 %	43	1	17/10/2022	16/10/2028	SOLINFTEC III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA022009Q2	75.000.000,00	75.000	IPCA + 4,25 %	43	2	17/10/2022	15/10/2029	SOLINFTEC III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22J0020689	102.000.000,00	102.000	IPCA + 9,75 %	97	ÚNIC A	11/10/2022	15/10/2032	EVOLUA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200ASX	83.115.000,00	83.115	IPCA + 9,06 %	40	ÚNIC A	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1423499	80.000.000,00	80.000	IPCA + 10,50 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22G1539601	40.000.000,00	40.000	CDI + 5,65 %	64	1	07/11/2022	16/11/2026	BRNPAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22I1423521	0	1	Não há	42	ÚNIC A	10/11/2022	25/10/2027	CAPITAL CEF (C)	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22J1410467	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,00 %	74	ÚNIC A	01/11/2022	15/12/2025	TICEM GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K0853205	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,25 %	87	ÚNIC A	08/11/2022	16/11/2027	MAIOJAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K0065025	28.000.000,00	28.000	CDI + 4,50 %	102	1	21/11/2022	22/11/2027	YOU CAPOTE VALENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de



												Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1108730	28.000.000,00	28.000	CDI + 4,50 %	102	2	21/11/2022	23/11/2027	YOU CAPOTE VALENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	19H0760077	38.000.000,00	380	IPCA + 9,00 %	1	215	20/08/2019	22/10/2037	MONTE HILAIRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		11.500.000,00	115	IPCA + 11,00 %	1	514	17/11/2022	22/10/2037	MONTE HILAIRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1019759	14.800.000,00	14.800	IPCA + 9,40 %	93	ÚNIC A	16/11/2022	16/11/2027	MMC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de



												Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200CCH	45.000.000,00	45.000	CDI + 4,75 %	25	ÚNIC A	17/11/2022	10/11/2027	ITAUEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L0004001	39.900.000,00	39.900	IPCA + 6,50 %	58	ÚNIC A	05/12/2022	19/05/2037	TEXAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1360944	94.000.000,00	94.000	CDI + 4,00 %	84	ÚNIC A	25/11/2022	16/11/2027	COTRIBA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Máquinas
CR	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1319996	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,69 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRANSMA RONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros
CR	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1320039	40.000.000,00	40.000	CDI + 2,69 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRANSMA RONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200C6X	28.000.000,00	28.000	CDI + 5,50 %	45	ÚNIC A	18/11/2022	16/04/2029	AGRION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança



CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200BKQ	61.830.000,00	61.830	CDI + 4,50 %	44	ÚNIC A	07/12/2022	11/12/2028	FAZENDA GUANABA RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1415873	165.727.000,00	165.727	IPCA + 10,33 %	89	1	23/11/2022	15/12/2039	SOLARGRI D II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1418733	153.526.000,00	153.526	IPCA + 8,21 %	81	1	23/11/2022	15/12/2038	SOLARGRI D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L0297413	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,55 %	70	1	09/12/2022	15/12/2027	HAOC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L0297660	33.500.000,00	33.500	IPCA + 7,65 %	70	2	09/12/2022	15/12/2027	HAOC	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L0241956	100.000.000,00	100.000	IPCA + 10,80 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1116745	31.100.000,00	31.100	IPCA + 12,50 %	107	ÚNIC A	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.		120.000.000,00	120.000	CDI + 3,75 %	118	ÚNIC A	23/12/2022	15/12/2028	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02200E1N	40.000.000,00	40.000	CDI + 6,00 %	46	ÚNIC A	16/12/2022	31/12/2027	SAMUEL PIRES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1309906	40.000.000,00	40.000	IPCA + 2,71 %	62	1	21/12/2022	15/12/2032	GENERAL SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1311979	30.000.000,00	30.000	IPCA + 2,70 %	62	2	21/12/2022	15/12/2032	GENERAL SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1198359	170.500.000,00	170.500	CDI + 3,00 %	108	1	20/12/2022	20/12/2027	MRV PRO SOLUTO VI	Adimplente	Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1198360	170.500.000,00	170.500	CDI + 3,00 %	108	2	20/12/2022	20/12/2027	MRV PRO SOLUTO VI	Adimplente	Seguro
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1603918	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,75 %	99	1	29/12/2022	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1668408	200.000.000,00	200.000	IPCA + 1,90 %	91	1	21/12/2022	20/12/2034	MEGA MODA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Fiança
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1668409	300.000.000,00	300.000	CDI + 2,00 %	91	2	21/12/2022	20/12/2034	MEGA MODA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	CRA02300001	300.000.000,00	300.000	CDI + 1,00 %	53	ÚNIC A	20/01/2023	18/02/2026	KLABIN	Adimplente	
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22K1692411	90.000.000,00	90.000	CDI + 4,00 %	104	ÚNIC A	16/11/2022	16/11/2028	TOTAL EXPRESS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRUE SECURITIZADOR A S.A.	22L1668224	130.000.000,00	130.000	IPCA + 10,17 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATIN GA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



ANEXO IX 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 Termo de Securitização e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora 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 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 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, 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 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.

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

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.

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, 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 de 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 de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do



pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares de CRI.

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 de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo grossup dos novos tributos..

Medida Provisória nº 1.137, 22 de setembro de 2022.

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 ("MP 1137"), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 01 de janeiro de 2023.

Dentre outros, o artigo 3º da MP 1137 reduz a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser



insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

e) riscos da Oferta

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.

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, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o conseqüente cancelamento da Oferta.

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à



liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive) 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; **(ii)** caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação.

Nesses casos, os Titulares de 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.

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta.

Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate



Antecipado. Os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação da Quantidade Mínima de CRI, correspondente a 100.000 (cem mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Quantidade Mínima de CRI"). Caso haja Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de CRI, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, a colocação da Quantidade Mínima de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI

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



de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) Titulares de CRI em Circulação, 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 Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

A participação de investidores 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, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

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, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. 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.

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 nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, 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.

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 Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

Risco de Estrutura.

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

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos



com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

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

Riscos decorrentes da potencial ausência de registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP

Nos termos do artigo 62, incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia-geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures; e (ii) a inscrição, na junta comercial, da escritura de emissão e seus aditamentos. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contatos da sua assinatura. Considerando que a Aprovação Societária da Devedora e a Escritura de Emissão ainda não foram registradas perante a JUCESP, não há garantias de que a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão serão registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta. Caso a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão, por qualquer razão, não sejam registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e/ou a eficácia das Debêntures e da Escritura de Emissão, enquanto estes não estiverem ou não sejam arquivados em junta comercial, o que que poderá acarretar um impacto negativo relevante



aos Titulares de CRI.

f) riscos relacionados à Emissora

A Emissora e a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, e/ou da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares de 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.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI.

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 de CRI, não conta com qualquer



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

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares de CRI.

Inexistência de Garantias.

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores da Devedora. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas



obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares de CRI

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

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, 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. Na data base de 31 de dezembro de 2022, o capital social da Emissora era de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,30% (trinta 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 de CRI e, conseqüentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora.

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

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 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, inclusive em face dos Titulares de CRI.

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 de CRI

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 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 dos produtos da Emissora. 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora 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.

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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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 de CRI.

g) riscos relacionados à Devedora



1 - Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos, podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2 - A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, bem como em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, a Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão de consumo, afetando adversamente as vendas dos empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora. Isso faz que a Devedora não seja capaz de aumentar ou manter níveis



similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a Devedora pode ser adversamente afetada. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e dependem substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não responder de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, ela poderá ser adversamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

3 - Os negócios da Devedora poderão ser adversamente afetados por flutuações nos preços de matérias primas, reduzindo sua rentabilidade.

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados negativamente por diversos fatores que podem estar fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e políticas governamentais e condições econômicas gerais. Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4 - O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo



significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de 7,30%, 23,14%, 17,78% e 5,45% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. Já com base no INCC, as taxas de inflação de preços no Brasil foram 4,15%, 8,81%, 13,85% e 9,28% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Devedora, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas. Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Devedora, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Devedora; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Devedora, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Devedora, acarretando lucro líquido menor.

Ademais, o Governo Federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. A Devedora poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: ● expansão ou contratação da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto; ● inflação; ● taxas de juros; ● flutuações nas taxas de câmbio; ● reduções salariais e dos níveis econômicos; ● aumento do desemprego; ● políticas cambiais, sanitárias, monetária e fiscal; ● mudanças nas leis fiscais e tributárias; ● racionamento de água e energia; ● liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e ● outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A Devedora pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira, impactando a elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Devedora de refinar seu endividamento.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5 – Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora.

Tais ataques, interrupções, ou falhas podem resultar na violação, pela Devedora, da legislação em vigor aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo os princípios estabelecidos pela Constituição e as regras do Marco Civil da Internet.

Além disso, nos termos da LGPD, em vigor desde o dia 18 de setembro de 2020, incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares de dados devem ser comunicadas à ANPD. Nos termos da LGPD, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo.

A violação, pela Devedora, das disposições da LGPD pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis as sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da Devedora, grupo ou conglomerado no Brasil, referente ao seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento também por parte de suas subsidiárias.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a



propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em impactos e custos relevantes, além de afetar negativamente os negócios da Devedora, sua marca e sua reputação. As referidas situações poderão afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar os Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6 – Os contratos financeiros da Devedora e de determinadas controladas contam com cláusulas restritivas, e o não cumprimento dessas cláusulas pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora e determinadas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, alteração de sua composição acionária, operações de reorganização societária, distribuição de dividendos, celebração de mútuos, entre outras.

Caso a Devedora ou suas controladas não cumpram com as cláusulas previstas em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida possuem cláusulas de descumprimento ou declaração de vencimento antecipado cruzado (*cross default* e *cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora e suas controladas.

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os



Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

7 - Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Devedora.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária ("COPOM"), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Em razão do cenário externo manter-se, na visão do COPOM, menos favorável, esse determinou, em 2 de fevereiro de 2022, o aumento da taxa SELIC meta para 10,75% ao ano. Desde então, foram realizados sucessivos aumentos, atingindo o patamar de 13,75% a.a. em setembro de 2022 e se mantendo neste patamar até dezembro de 2022 (última reunião). Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora. A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Devedora e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Devedora possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Devedora e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC, IPCA e IGP-M.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

8 - Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Devedora, aumentando os impostos que a Devedora é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Devedora.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Devedora e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de



tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Devedora, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Devedora. Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços). Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Devedora. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Devedora e suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

9 - A Devedora pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Devedora, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Devedora da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, a Devedora poderá ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as atividades e a imagem da Devedora podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados



por danos ao meio ambiente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

10 - O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes às atividades da Devedora poderão afetá-la adversamente.

O setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas e, portanto, uma acentuação dos tributos incidentes para o setor poderá ter impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo governo federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder repassar custos adicionais relacionados aos tributos majorados aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis ou afetar as margens e rentabilidade da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

11 - A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Devedora.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público ("PIS/PASEP"); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Caso as SPEs da Devedora deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Devedora, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Devedora. Em 12 de janeiro de 2021, foi sancionada a Lei 14.118/2021, que instituiu o Programa CVA, em substituição ao



Programa MCMV. A norma é resultado da medida provisória (MP) nº 996/2020, aprovada pelo Senado em dezembro de 2020. O artigo 22 do Projeto de Lei de Conversão da MP 996/2020 permitia que as construtoras contratadas no âmbito do Programa CVA efetuassem o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% da receita mensal auferida pelo contrato de construção. Porém, tal dispositivo foi vetado pelo Presidente da República, Jair Bolsonaro. Com isso, o regime especial de tributação se aplica apenas para empresas contratadas pelo antigo MCMV e com obras já iniciadas. A Devedora não pode garantir que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

12 - Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. As mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda, taxa de juros, disponibilidade de financiamento, condições de revenda no mercado imobiliário, custos de mão de obra, demanda por unidades residenciais, entre outros, podem afetar o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque e, no entanto, as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, dificilmente podem ser reduzidas. Desta forma, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

13 - Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora, o que pode impactar negativamente a Devedora.

Os negócios da Devedora dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Devedora, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Devedora pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



14 - Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Devedora, e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra interno ou de terceiros, ainda que constatados após a conclusão dos empreendimentos, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e dos empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xi) embargos de obras; (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiv) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Devedora ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Devedora determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor correspondente a 1% (um por cento) do



valor efetivamente pago à Devedora (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado *pro rata die*, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

Além disso, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias. Além disso, a Devedora pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos

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

Adicionalmente, a amplitude e duração do impacto da pandemia da COVID-19 ou de surto de doença semelhante, assim como do impacto das medidas adotadas para combater a pandemia, permanecem altamente incertos, podendo precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

As situações acima poderão impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, impactando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

15 - As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos



seus empreendimentos. A Devedora e suas subsidiárias dependem de emissões de valores mobiliários, de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de novos títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Devedora para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia do COVID-19, e/ou podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Devedora pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Devedora a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

16 - O endividamento da Devedora pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora.

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente. A referida situação poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares de CRI.



O nível de endividamento da Devedora pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

17 - O aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos ou a redução no preço de terrenos em estoque poderão elevar os custos de vendas ou reduzir os ativos, diminuir o lucro e, conseqüentemente, afetar negativamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida que concorrentes entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país e, particularmente, na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora.

Ademais, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e afetar adversamente a Devedora.



As referidas situações poderão impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

18 - Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes e gerar um impacto adverso na Devedora.

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – PoC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a cancelamento no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Devedora voltados à média/alta renda que concentram esse risco no caso de distratos devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em custos associados à manutenção e ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), gerando um impacto negativo para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetá-la adversamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de



área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

20 - A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, podendo ser impactada adversamente.

A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de insumo e mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis, (vii) dificuldade para localizar terrenos atraentes, (viii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais e (ix) cenário econômico favorável, ainda impactado pela pandemia do COVID-19, dentre outros. Dificuldades em qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora, na medida em que não será capaz de implementar sua estratégia de negócios, e, conseqüentemente impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

21 - A Devedora depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.

A Devedora depende, em grande parte, da experiência e *know-how* de membros da sua alta administração. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Devedora não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de implementar suas estratégias e, conseqüentemente, seus negócios e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

22 - A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.



A Devedora adota a política de utilizar mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora ia atuar. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

23 - Os controles internos da Devedora, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo causar um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora poderá ficar sujeita a violações das leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa



e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive no âmbito dos Programas Habitacionais. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

24 - A extensão, percepção e maneira pela qual a pandemia do COVID-19 declarada pela Organização Mundial da Saúde impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros que são incertos e imprevisíveis e que podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora, bem como em sua capacidade de continuar operando.

Surto ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Devedora. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

No final de 2019, o COVID-19 foi detectado pela primeira vez em Wuhan, na China. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 uma pandemia como resultado de sua dispersão global. A pandemia do COVID-19 resultou em incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbações significativas. Em resposta à pandemia do COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da COVID-19, incluindo restrições ao movimento de pessoas e medidas de distanciamento social, que podem continuar por um período de tempo significativo.

Além disso, a Devedora não pode garantir que as medidas restritivas impostas por alguns estados e municípios, bem como os impactos decorrentes da pandemia na Devedora, não



serão agravados caso o Brasil enfrente novas ondas de COVID-19, como tem ocorrido em países da Europa e da Ásia, bem como nos Estados Unidos.

A pandemia do COVID-19 também resultou em volatilidade substancial nos maiores mercados financeiros e indicadores econômicos do mundo e no Brasil, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e *spreads* de crédito. Por exemplo, como resultado do aumento da volatilidade, as negociações na B3 foram interrompidas por *circuit breakers*¹ seis vezes em oito pregões em março de 2020 e o valor dos ativos listados na bolsa foi afetado negativamente. As preocupações do mercado podem resultar em liquidez reduzida e acesso a financiamento nos mercados locais e internacionais, afetando material e adversamente a Devedora.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, incluindo o Brasil, para estabilizar os mercados e apoiar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar o aumento da volatilidade ou evitar reduções severas na atividade econômica. Uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que resultou em menor atividade econômica, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, tem potencial para diminuir a demanda pelos produtos da Devedora. Como resultado, a Devedora acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus pode afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Além disso, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para controlar a pandemia do COVID-19 resultaram em uma redução acentuada e, em certos casos, uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores com os quais a Devedora negocia, incluindo seus fornecedores.

Não há garantia de por quanto tempo essas medidas ainda poderão ser usadas. Essas políticas e medidas impactaram o comportamento do consumidor e o comportamento da população em geral, bem como a demanda por serviços, produtos e crédito. Essas medidas também resultaram em uma diminuição e, em certos casos, em uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores. Após a diminuição do surto do COVID-19, a Devedora ainda estará sujeita a impactos adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil que ocorreu ou possa vir a ocorrer.

A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora (quer do ponto de vista micro, quer do ponto de vista macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica dos casos, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto, a aplicação da vacina contra a COVID-19 em níveis satisfatórios e escala mundial e com que rapidez e até que ponto as

¹ O Circuit Breaker é um mecanismo que trava toda e qualquer operação na bolsa de valores quando há um momento crítico no mercado, seja ele de crise ou de temor.



condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima nos negócios e operações da Devedora e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não ocorram. Se ocorrer algum desses surtos, a Devedora não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo igual ou superior ao impacto causado pela pandemia do COVID-19. A Devedora teve impacto no processo de vendas, devido ao fechamento dos estandes, que levou à aprimorar e acelerar o processo de vendas on-line, assinatura digital de contratos, resultando positivamente nos processos internos e nas vendas líquidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

25 - A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Devedora.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Devedora este percentual sempre será de 50% (cinquenta por cento), uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos. De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de promessa de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Os compromissos de compra e venda firmados anteriormente à Lei do Distrato podem conter cláusulas que venham a ser consideradas abusivas, especificamente no tocante ao percentual de retenção dos valores pagos a título de multa por rescisão contratual por inadimplemento causado pelos adquirentes, o que poderá impactar nos resultados financeiros da Devedora ou suas controladas, caso a abusividade seja declarada por decisão judicial. Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos. Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Devedora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

26 - Parcela dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Kazzas, controlada da Devedora, pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora.

Uma parcela das aquisições de unidades pelos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiadas por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. A manutenção da receita da Devedora proveniente deste segmento depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial dos Programas Habitacionais, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela a principal fonte de recursos é oriunda do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), enquanto que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, sendo eles: dotações orçamentárias da União, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ("FNHIS"), Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), Fundo de Desenvolvimento Social ("FDS"), operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada.. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente a Devedora. Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

27 - A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos, à aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis, os quais podem causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

A Devedora atua no desenvolvimento de loteamentos, na aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados nesta seção, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive em razão da pandemia de COVID-19 e da eleição presidencial a ocorrer em outubro de 2022;



- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais, especialmente decorrentes de mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia de COVID-19;
- a Devedora pode ser impedida, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse de um potencial adquirente ou o preço de venda por unidade imobiliária para vender todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- a Devedora corre o risco de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e das áreas onde estes estão localizados;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação, remediação e monitoramento que afetem adversamente seus resultados. A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

28 - O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora poderá impactar negativamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos que lança, que são reajustadas em duas fases, durante e após a construção. Durante a fase de construção, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IPCA ou o IGP-M. A



maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso haja no futuro o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser prejudicada. Ademais, é importante salientar que, especificamente em relação ao custo de construção, embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Devedora, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Devedora é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

29 - Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa "Casa Verde e Amarela" e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS, sendo que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, dentre quais: dotações orçamentárias da União, FNHIS, FAR, FDS, operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora. Adicionalmente, por serem instituições financeiras de controle público ou de economia mista, conforme o caso, a Caixa Econômica Federal está sujeitas a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Devedora. Se a Devedora não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Devedora não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Devedora pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



30 - A economia do Brasil é vulnerável a choques externos que podem ter um efeito adverso importante sobre o crescimento econômico do Brasil, sobre os negócios da Devedora e sobre seu resultado operacional.

A globalização do mercado de capitais aumentou as vulnerabilidades dos países a eventos adversos. A crise econômica que atingiu o Brasil em 2014 levou à redução da liquidez, problemas no mercado de crédito e recessão econômica nos países desenvolvidos, o que afetou negativamente os mercados emergentes. As perdas financeiras e deficiências de caixa, as falências de instituições financeiras e não financeiras e uma diminuição na confiança dos agentes econômicos aumentaram a aversão ao risco e levaram a concessão de empréstimos mais cautelosa. Além disso, problemas fiscais em vários países, especialmente os da Europa, intensificaram as preocupações quanto à sustentabilidade fiscal de economias mais frágeis e reduziu a confiança dos investidores internacionais, trazendo volatilidade aos mercados. Esse ambiente pode afetar a capacidade da Devedora e de outras instituições financeiras brasileiras de obter financiamento no mercado de capitais internacional, restringindo o mercado de crédito. A ocorrência de efeitos negativos como os mencionados acima pode levar à deterioração das condições econômicas no Brasil e os impactos resultantes, como o comprometimento da capacidade de pagamento dos clientes do sistema bancário, teria um impacto direto sobre os negócios da Devedora, limitando a capacidade de alcançar as estratégias e afetar os resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

31 - Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, como os recentes desdobramentos nos mercados financeiros globais, e especificamente em países emergentes, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos títulos brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é afetado em vários graus pelas condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, outros países da América Latina e países de mercado emergente. Acontecimentos ou condições econômicas em outros países emergentes por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira, resultaram em consideráveis fugas de recursos do Brasil e diminuíram o montante de investimentos estrangeiros no Brasil. Esses riscos também poderão afetar o acesso da Devedora aos mercados de capitais e afetar negativamente a capacidade da Devedora de financiar suas operações por meio de emissões de títulos (incluindo valores mobiliários) em geral ou em termos favoráveis à Devedora. Se houver uma deterioração significativa da economia global ou da situação econômica atual, os resultados operacionais da Devedora poderão ser negativamente afetados e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão sofrer queda. Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de



mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o risco de inadimplemento (default) de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados. Ademais, a Devedora está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio e no leste europeu. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Devedora e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora. Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado. Com relação à esses conflitos, em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções, e outras que a Devedora não pode prever, impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil), podendo causar um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira. Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. A pandemia do COVID-19 acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Autoridades ao redor do mundo têm adotado medidas para tentar conter a disseminação da doença desde que o vírus se espalhou pelo mundo. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos no Brasil, restringindo o acesso aos mercados de capitais e, como consequência, o financiamento das operações da Devedora no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

32 - A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu estoque de terrenos (landbank) poderá deixar de ser concluída caso condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de um projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou



permuta, em caráter irrevogável e irretratável, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras públicas que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do proprietário e do imóvel (incluindo, mas não se limitando, à sua regularidade registral, cadastral e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

As aquisições podem, ainda, expor a Devedora, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores incorridos anteriormente à aquisição do imóvel pela Devedora, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

33 - A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretratáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos particulares na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido pode resultar em impacto adverso para a Devedora, e,



consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

34 - Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos, afetando adversamente a Devedora.

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, consequentemente, a rentabilidade do empreendimento, afetando adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

35 - Parte do ativo da Devedora é composta por seus terrenos em estoque (landbank), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Devedora pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.

A Devedora possui uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora adversamente, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

36 - Parte dos ativos da Devedora encontra-se onerada por hipotecas para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e caso tais garantias venham a ser executadas, a Devedora poderá ser adversamente afetada.

Parte dos imóveis de propriedade da Devedora ou de suas controladas, composta de unidades autônomas ainda não comercializadas dos empreendimentos, encontra-se onerada em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora ou suas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais imóveis poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

37 - Nos Programas Habitacionais, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vencidas no período de obras, desta forma, a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Nos Programas Habitacionais é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

38 - A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso na Devedora.

Uma parcela das vendas dos empreendimentos é financiada pela Devedora a seus clientes, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são ajustados pelo índice INCC ao longo das construções, e IGP-M ou IPCA após a construção, para os segmentos Kallas e Kazzas. Com isso, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos,



incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de descasamento entre os custos dos recursos por ela captados contra os por ela praticados.

Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes e/ou parceiros ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora fidejussória de determinados instrumentos financeiros de seus clientes, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento tomado por estes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos às instituições financeiras ligadas aos Programas Habitacionais, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor.

Caso haja inadimplemento por parte dos clientes após a entrega da unidade residencial adquirida a prazo, a Devedora pode promover ação de cobrança para reaver os valores devidos e solicitar a reintegração na posse do imóvel do comprador inadimplente. Tais processos judiciais levam tempo até a obtenção de sentença definitiva e, portanto, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso para a Devedora, e, conseqüentemente afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

39 - Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora pode vir a ser condenada em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora.

Na data deste Termo de Securitização, a Devedora figura como ré em ações civis públicas envolvendo questões ambientais fundadas em alegações de que os terrenos em que a Devedora pretende realizar determinados empreendimentos imobiliários possuem área preservação permanente ou de vegetação permanente, bem como que as atividades a serem



desenvolvidas pela Devedora poderia causar potenciais danos ambientais. Sentenças desfavoráveis à Devedora, poderão sujeitá-la à exposição negativa de imagem, bem como impedi-la de realizar seus empreendimentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora, incluindo seus acionistas controladores, podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente.

No âmbito da Ação Civil Pública nº 0010065-80.2018.5.15.0131 movida em face da Devedora, esta celebrou, em 26 de março de 2019, Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Trabalho - Procuradoria Regional do Trabalho da 15ª Região, nos termos dos artigos 764, § 3º e 831, parágrafo único, da CLT, assumindo obrigações de fazer e não fazer de matéria trabalhista, bem como ao pagamento de quantia a título de reparação pelos danos extrapatrimoniais causados à sociedade, a ser revertida em favor de entidades cuja atuação em prol dos interesses dos trabalhadores permita a recomposição do dano coletivo e difuso, ou em favor de Fundos Federais, Estaduais ou Municipais. Adicionalmente, no âmbito do Inquérito Civil nº 006090.2012.02.000/4, a Devedora e a Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada da Devedora, celebraram com o Ministério Público do Trabalho – Procuradoria do Trabalho da 2ª Região, o Termo de Compromisso de Ajuntamento de Conduta nº 138/2013 e o Termo de Compromisso de Ajuntamento de Conduta nº 139/2013, nos termos do artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85, onde se comprometeram a combater a exploração do trabalho da criança e do adolescente. Se verificado o descumprimento, total ou parcial, das obrigações convencionadas nos Termos de Ajustamento de Conduta celebrados com o Ministério Público do Trabalho, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário, causando prejuízos à Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

40 - Desentendimentos com as comunidades locais onde a Devedora opera podem causar um impacto negativo em seus negócios e reputação.

Disputas com as comunidades localizadas onde a Devedora desenvolve seus empreendimentos imobiliários podem surgir de tempos em tempos. Alguns dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem vir a ser projetados e desenvolvidos com características diversas daquelas praticadas em uma determinada área, o que pode levar a desentendimentos com os



proprietários de imóveis, associações de bairro, comunidades locais e/ou autoridades municipais. Em algumas situações, a Devedora pode ser obrigada a consultar esses grupos e negociar com eles como parte do processo de obtenção das autorizações e licenças necessárias para operar. Desentendimentos ou disputas judiciais com grupos locais, incluindo associações de bairro e comunidades locais, podem causar atrasos na obtenção de licenças, aumentos no orçamento planejado, bem como atrasos, embargos, interrupções ou modificações nas obras da Devedora. Essas questões, somadas a possíveis iniciativas e medidas judiciais para interromper as obras e projetos da Devedora, podem afetar negativamente a reputação da Devedora ou sua capacidade de conduzir as suas operações dentro do cronograma inicialmente previsto, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

41 - As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê,



dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD, a qual na data de elaboração deste Formulário de Referência já teve seu Conselho Diretor nomeado e caminha para a efetiva estruturação pelo Poder Público.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto com relação aos artigos que discorrem sobre as sanções administrativas previstas na lei, os quais somente entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020.

Quando da entrada em vigor das sanções administrativas previstas na LGPD, em caso de violação de suas disposições, a Devedora estará sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Cabe ressaltar que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, antes da entrada em vigor de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada (“Marco Civil da Internet”) por alguns órgãos de defesa do consumidor e Ministério Público, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar



conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

43 - A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou licenciadas pela Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionado a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em outras palavras, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

44 - A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se



configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora, bem como a seus acionistas, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

45 - Deficiências nos controles internos da Devedora poderão afetar a capacidade da Devedora de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Devedora podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora e seus auditores independentes identificaram certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Devedora, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Ademais, não há garantias de que a Devedora conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Devedora pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Devedora poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Devedora, poderá ter um efeito adverso significativo para a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

46 - A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Devedora.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE, a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Devedora. Caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente. Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro



de uma SPE na qual a Devedora também participe pode ser indiretamente atribuída à Devedora. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

47 - Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

48 - Caso as parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A Devedora mantém e pretende manter parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Devedora é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas, na medida em que podem compartilhar sinergias e know how em determinados empreendimentos. Não há como assegurar que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

49 - A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Devedora e sua imagem.

Grande parte da mão-de-obra contratada pela Devedora é composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação



de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. A Devedora ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora e sua imagem. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

50 - A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Parte dos clientes da Devedora não possui perfil creditício para financiamento de 100% (cem por cento) do valor de unidades residenciais junto às instituições financeiras e, portanto, uma parte do financiamento é contratado junto à Devedora. A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes. Ademais, a Devedora também está exposta ao risco de alteração no cronograma de pagamentos dos empreendimentos em que figura como contratada para o desenvolvimento de unidades residenciais no âmbito dos Programas Habitacionais, cujo valor para produção do empreendimento é pago em parcelas de acordo com cronograma de execução da obra.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

51 - O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora, fazer com que a Devedora perca sua posição de mercado em certas circunstâncias, o que poderia afetá-la negativamente.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços



competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com incorporadoras locais, passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão dispor de mais recursos financeiros ou acessá-los em melhores condições e, conseqüentemente, apresentar uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

52 - Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, os quatro maiores bancos brasileiros - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú Unibanco - concentravam 56,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os quatro maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,3% do mercado, sendo a Caixa Econômica Federal responsável por mais da metade. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o spread bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Devedora e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Devedora e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

53 - As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao



consumidor e ao meio ambiente, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora. A Devedora, bem como as SPEs, está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Alterações nas referidas leis e regulamentos, sobretudo na cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente a Devedora e as SPEs. Para que a Devedora e as SPEs possam desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças, outorgas e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora e as SPEs deixem de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs. Além disso, as SPEs devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Devedora pode responder subsidiariamente por obrigações das SPEs em que participa, o que pode acarretar impactos à sua imagem e resultados financeiros. A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às SPEs, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora e as SPEs utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

54 - Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao patrimônio de afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.

A Devedora costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação ("RET") para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei de Incorporação"), consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes ("Patrimônio de Afetação"), não se comunicando com os demais bens,



direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Devedora necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Devedora cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

55 - A não obtenção, atrasos ou cancelamento das licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes, como, por exemplo, órgãos ambientais. A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar, tempestivamente, as suas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas



licenças, autorizações, outorgas, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente a Devedora e sua imagem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

56 - Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB). Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel. A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do Percentage of Completion (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Com a vigência da norma contábil CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento específico ou ao longo do tempo (over time), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança trazida pela norma contábil CPC 47, pelo o ofício CVM Nº 02/2018 e pelo IFRS 15 é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Devedora, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS 15, estas deverão apresentar situação patrimonial e



financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora. A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

57 - As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, ou se a Devedora não observar a legislação aplicável, a Devedora pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e proteção do meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e das autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e "habite-se", além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora. Caso a Devedora, as SPEs, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, em caso de degradação ambiental, danos ou eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos ambientais e os danos reflexos a terceiros. As penalidades são aplicáveis independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e incluem, dentre outras sanções, suspensão parcial ou total das atividades, aplicação de multa de até R\$ 50 milhões, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de



participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”) dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Devedora, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na referida Lei. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído à Devedora, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente e a terceiros eventualmente prejudicados. No âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Devedora pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

58 - Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Devedora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

59 - Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, o que pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

60 - A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Devedora está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

61 - A instabilidade política poderá afetar negativamente a economia brasileira, bem como as atividades, resultados operacionais e o preço de negociação dos valores mobiliários da Devedora.

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Em outubro de 2022, foi realizada a eleição presidencial brasileira, e novamente houve troca de comando, com impacto também nos Ministérios. Com isso, o cenário político e econômico brasileiro passa por um primeiro momento de volatilidade e instabilidade. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

62 - Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



63 - Variações nas taxas de câmbio poderão afetar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

A moeda brasileira tem sofrido historicamente desvalorizações frequentes em relação ao dólar americano e a outras moedas. O governo brasileiro implementou no passado vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercado de câmbio duplo e regimes de taxa de câmbio flutuante. A desvalorização do real em períodos mais curtos resultou em flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar americano e outras moedas. De acordo com a taxa Ptax do Banco Central do Brasil, ou BCB, em 2019, o real desvalorizou-se em 4,2% de R\$3,86 por US\$1,00 no início do ano para R\$4,03 por US\$1,00 no final de 2019. Em 2020, o real desvalorizou-se em 22,5%, de R\$4,02 por US\$1,00 no início do ano para R\$5,19 por US\$1,00 no final de 2020. Em 31 de dezembro de 2021, ainda em tendência de desvalorização, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$5,57 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, uma leve recuperação, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$ 5,2. Em decorrência da pandemia do COVID-19, o real desvalorizou significativamente em relação ao dólar americano, refletindo as baixas taxas de juros, um cenário econômico em deterioração e a crise política brasileira. Não há garantia de que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar americano. A desvalorização do real em relação ao dólar americano poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e resultar em aumento das taxas de juros, afetando negativamente a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, devido à contração do consumo e aumento dos custos. A Devedora poderá ser adversamente afetada por mudanças em tais políticas de câmbio.

Além dos riscos descritos nesta seção, as incertezas econômicas e políticas, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país, na medida em que a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. Nesse sentido, durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de imóveis. Adicionalmente, a decisão de lançamento de novas unidades residenciais pela Devedora é influenciada por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência. As incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Devedora de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Devedora a uma série de riscos de mercado, conforme abaixo descritos, que compreendem os riscos de crédito, taxa de juros e de variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.



64 - Programas Habitacionais “Pode Entrar” da Prefeitura de São Paulo, e “Casa Paulista” do Governo de São Paulo visam reduzir o déficit habitacional. A falta de disponibilidade de recursos dos Programas para aquisição de unidades habitacionais pode afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais (i) Programa Casa Paulista, criado em 2013 pelo Governo do Estado de São Paulo e o (ii) Programa Pode Entrar, criado em 2021 pela Prefeitura de São Paulo são destinados às famílias de baixa renda, sendo financiados por meio de recursos financeiros concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), respectivamente.

Por serem instituições de controle público, elas estão sujeitas a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a possibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente no enquadramento dos empreendimentos e dos clientes da Companhia.

Se a Companhia não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes, a Companhia pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Maior

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F1C8BC798BA146BA893D9196C465CC25

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Termo de Securitização MF 08.05.2023 v. final envio WGL(4...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 253

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Ana Carolina Paixão

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

ana.paixao@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Ana Carolina Paixão

Local: DocuSign

8/5/2023 | 22:44

ana.paixao@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

Ana Beatriz Rodrigues de Brito

abb@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 45234312801

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 9/5/2023 | 10:29

ID: 562c29eb-7bb3-44f7-a4ee-04f0b06cb82d

Assinatura

DocuSigned by:

 48DC90325C8A4D0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.113

Registro de hora e data

Enviado: 8/5/2023 | 22:53

Visualizado: 9/5/2023 | 10:29

Assinado: 9/5/2023 | 10:29

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

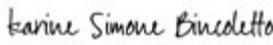
CPF do signatário: 35046030896

Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/7/2022 | 13:54

ID: 7eaf4692-46ff-4500-8cf2-f61bfa63f42a

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 8/5/2023 | 22:53

Visualizado: 9/5/2023 | 11:46

Assinado: 9/5/2023 | 11:47

Matheus Gomes Faria

mgf@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

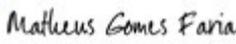
CPF do signatário: 05813311769

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 9/5/2023 | 09:36

ID: e3c33887-bcc0-40f1-8bae-143acc9da7bd

DocuSigned by:

 295347A0C17A46A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

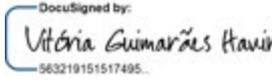
Usando endereço IP: 179.191.67.174

Enviado: 8/5/2023 | 22:53

Reenviado: 8/5/2023 | 23:00

Visualizado: 9/5/2023 | 09:36

Assinado: 9/5/2023 | 09:37

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Rodrigo Bragatto Moura rodrico.bragatto@truesecurizadora.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: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 14:17 ID: 20793b9a-2356-424f-87a5-d56066d46800</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 22:53 Visualizado: 9/5/2023 14:17 Assinado: 9/5/2023 14:18</p>
<p>Vitória Guimarães Havir vgh@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: 40947011846 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 09:52 ID: 50e2acdc-cd0c-4bcc-9784-6cb52d788248</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.67.174</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 22:53 Visualizado: 9/5/2023 09:52 Assinado: 9/5/2023 10:08</p>
<p>Willian Cavalcante Pereira willian.pereira@truesecurizadora.com.br 38924933833 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: 38924933833 Cargo do Signatário: Testemunha</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 11:29 ID: 28d2cea3-4147-4db9-aab3-c1314bfe4e1a</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 131.255.38.1</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 22:53 Visualizado: 9/5/2023 11:29 Assinado: 9/5/2023 11:33</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

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	8/5/2023 22:53
Envelope atualizado	Segurança verificada	8/5/2023 23:00
Entrega certificada	Segurança verificada	9/5/2023 11:29
Assinatura concluída	Segurança verificada	9/5/2023 11:33
Concluído	Segurança verificada	9/5/2023 14:18

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

entre

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

como Emissora

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.

como Debenturista

datado de
08 de maio de 2023

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

- I. KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado,

- II. TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com registro de companhia Securitizadora na categoria S1 perante a CVM sob o n.º 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("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 e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

**CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES**

1.1. Autorização da emissora

1.1.1. Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 08 de maio de 2023 ("RCA da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 17, item "(h)" do estatuto social da Emissora, sobre a realização, pela Emissora, de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente),

(ii) a autorização à diretoria da Emissora ("Diretoria") para praticar todos os atos necessários relacionadas à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação, e (iii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria ou seus procuradores, relacionados à Emissão e aos itens "(i)" e "(ii)" acima.

CLÁUSULA II REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento e Publicação da RCA da Emissora

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada perante a JUCESP, bem como será publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emissora"), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da RCA da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão e às Debêntures; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP; e (iii) entregar à Debenturista com cópia à **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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da RCA da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento e publicação da RCA da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva realização. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, o prazo para arquivamento será automaticamente prorrogável por mais 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao

Agente Fiduciário dos CRI na data de sua ocorrência.

2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.3.3. A Emissora deverá (i) realizar o protocolo para inscrição na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura e de seus eventuais aditamentos; e (ii) entregar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento, 1 (uma) via original desta Escritura e de seus eventuais aditamentos arquivados na JUCESP. O arquivamento desta Escritura e de seus eventuais aditamentos deverá ser realizado dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva celebração. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, este prazo será automaticamente prorrogável por mais 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI na data de sua ocorrência.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. 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 pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Emissora se obriga a protocolar na JUCESP o Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, no qual será inscrito a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.3. A Emissora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da

assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora.

CLÁUSULA III

OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; a locação e administração de bens móveis; a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; a compra e venda de insumos e materiais para construção civil; a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Destinação de Recursos

3.2.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente e exclusivamente atinentes à aquisição e construção dos imóveis descritos no **Anexo I** desta Escritura ("Imóveis Lastro", "Empreendimentos Imobiliários" e "Reembolso", respectivamente).

3.2.2. A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, os documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam o Reembolso de gastos, custos e despesas de aquisição e construção dos Empreendimentos Imobiliários, elencadas no **Anexo II** desta Escritura ("Documentos Comprobatórios"), respeitado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta. Com base nos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura da presente Escritura, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão que serão destinados ao Reembolso. Nesse sentido, foi comprovado o volume total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais). Em que pese, o valor verificado tenha sido o montante indicado na presente cláusula, o valor a título de Reembolso será restrito ao Valor Total da Emissão.

3.2.3. Independentemente do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar, sempre que julgarem necessário, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento

da referida solicitação ou em prazo inferior, caso necessário para atendimento de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.2.4. Somente devem ser consideradas despesas passíveis de reembolso com os recursos a serem obtidos por meio da Emissão as despesas e gastos incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta (conforme definido abaixo).

3.2.5. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda das vias físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura.

3.2.6. A Emissora é responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

3.2.7. O Agente Fiduciário dos CRI envidou seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

3.2.8. O Agente Fiduciário dos CRI foi responsável por verificar, exclusivamente, com base nos Documentos Comprobatórios encaminhados pela Emissora, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão.

3.2.9. A Emissora declara que as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação.

3.2.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Debenturista, os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer caso, após a Data de Emissão, seja comprovada qualquer inconsistência, irregularidade e/ou inveracidade nos Documentos Comprobatórios, exceto em caso de comprovado erro, culpa, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.3.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de*

Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A., a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pela Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e 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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), 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 Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.3.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" a ser celebrado entre a instituição intermediária ("Coordenador") e a Debenturista ("Contrato de Distribuição"), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo) e (vi) quaisquer aditamentos

aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). O Coordenador organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume finais dos CRI, e conseqüentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme definido abaixo; e **(ii)** a taxa final de Remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, de Remuneração das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

3.3.6.1. Distribuição Parcial. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da garantia firme ("Quantidade Mínima da Emissão dos CRI"), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora. Uma vez atingida a Quantidade Mínima da Emissão dos CRI, a Securitizadora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Emissora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão dos CRI o valor dos CRI efetivamente colocados no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura, deliberação societária da Emissora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI ou de Debenturista.

3.3.7. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da Remuneração das Debêntures será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura, anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de investidores dos CRI.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Escritura constitui a 4ª (quarta) Emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da emissão será de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"),

observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitada a Quantidade Mínima da Emissão dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 4.12 abaixo.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Data de Emissão:

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de junho de 2023 ("Data de Emissão").

4.5. Data de Início da Rentabilidade:

4.5.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

4.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:

4.6.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.7. Conversibilidade:

4.7.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.8. Espécie:

4.8.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia à Debenturista.

4.9. Prazo e Data de Vencimento:

4.9.1. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.094 (mil e noventa e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2026 ("Data de Vencimento"), ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) com o consequente cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura.

4.10. Valor Nominal Unitário:

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.11. Quantidades de Debêntures Emitidas:

4.11.1. Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures ("Quantidade de Debêntures") totalizando R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) na Data de Emissão.

4.12. Quantidade Mínima da Emissão dos CRI:

4.12.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, caso a demanda apurada junto aos investidores para a subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 130.000 (cento e trinta mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a Quantidade de Debêntures, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente distribuídos, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em assembleia especial de investidores dos CRI ou de Assembleia Geral de Debenturista, observada a Quantidade Mínima de Emissão dos CRI, conforme Cláusula 3.3.6.1 acima.

4.13. Preço de Subscrição e Forma de Integralização:

4.13.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures

Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.13.2. Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

4.14. Atualização Monetária das Debêntures:

4.14.1. as Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.

4.15. Remuneração das Debêntures

4.15.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), 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 (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

4.15.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definida abaixo) imediatamente anterior (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão (exclusive), data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou na data de um eventual

Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator } \textit{spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

nDI = número total de taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada

com 2 (duas) casas decimais.

Fator *spread* = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

spread = a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

n = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, sendo "n" um número inteiro. Exclusivamente na primeira Data de Pagamento deverá ser acrescido um prêmio equivalente a 2 (dois) dias úteis ao "n" apurado.

DT = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, sendo "DT" um número inteiro.

DP = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

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

4.15.4. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.15.5. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.15.6. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.15.7. Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem.

4.15.8. Exclusivamente na primeira Data de Pagamento deverá ser acrescido um prêmio equivalente a 2 (dois) dias úteis ao Fator DI apurado.

4.15.9. Observado o disposto na Cláusula 4.15.10 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada

a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.15.10. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

4.15.11. Considera-se "Período de Capitalização" como sendo, no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.16. Pagamento da Remuneração

4.16.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga pela Emissora, semestralmente, até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de pagamentos previsto abaixo (sendo cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração
01	08 de dezembro de 2023
02	10 de junho de 2024
03	10 de dezembro de 2024

04	10 de junho de 2025
05	10 de dezembro de 2025
06	Data de Vencimento das Debêntures

4.17. Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário

4.17.1. O Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

4.18. Local de Pagamento:

4.18.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 80902-6, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

4.19. Prorrogação dos Prazos:

4.19.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo.

4.20. Encargos Moratórios:

4.20.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:

4.21.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.16.1 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas prevista nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora no Jornal de Publicação da Emissora, conforme o caso, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.22. Repactuação Programada:

4.22.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.23. Publicidade:

4.23.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.24. Tributos

4.24.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.24.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.24.3. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização ("Alteração de Tributos"), a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos (conforme abaixo definido) e, conseqüentemente, dos CRI; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que os a Debenturista e os Titulares de CRI recebam tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

4.25. Classificação de Risco:

4.25.1. Foi contratada, como agência de classificação de risco da Emissão, a *Standard & Poor's* ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* às Debêntures.

4.26. O Agente Fiduciário dos CRI não tem qualquer relação societária com a Agência de Classificação de Risco, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pela Emissora, que pode ou não ter a participação do Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures) ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado"), e (iii) de prêmio

equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado ("Prêmio do Resgate"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio do Resgate} = [(1 + P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,5000% (cinco décimos de milésimo por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures até a Data de Vencimento;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

5.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate previsto no item (iii) da Cláusula 5.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

5.1.2. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.

5.1.3. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado").

5.1.4. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.5. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.6. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos: Caso ocorra a Alteração de Tributos, a Emissora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures, na forma da Cláusula 4.24.3 acima desta Escritura de Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares de CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (*gross-up*) ("Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

5.2.1. Emissora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures e conseqüentemente dos CRI será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures e conseqüentemente dos CRI.

5.2.2. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, pela Debenturista, no caso dos Titulares de CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de

Resgate Antecipado das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

5.3.3. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o conseqüente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.4. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.5. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 10 de junho de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente: (a) à parcela do

Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens "(a)" e "(b)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa"), e (c) de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento das Debêntures, incidente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa} = [(1 + P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,5000% (cinco décimos de milésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento;

SD = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.4.1. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa previsto no item (c) da Cláusula 5.1.6 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

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

5.5. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo, a Debenturista deverá considerar

antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Debêntures e desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for necessário, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, na ocorrência das hipóteses descritas abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

6.1.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, (cada evento, um “Evento de Inadimplemento Automático”):

- (a) não pagamento, pela Emissora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;
- (b) apresentação de: **(i)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora e/ou por qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(ii)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou por qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, independente do deferimento do respectivo pedido; **(iii)** pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; e/ou **(iv)** decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora e/ou de qualquer uma de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula;
- (c) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 acima desta Escritura;
- (d) se esta Escritura, seus aditamentos e os demais documentos da Emissão ou qualquer de suas disposições: **(i)** forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Emissora, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; **(ii)** se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou

não diligente da Emissora em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou exequibilidade; ou **(iii)** forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;

- (e) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora e/ou Controladas, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
- (g) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora e/ou de suas Controladas, sem prévia aprovação da Debenturista, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Emissora que não implique alteração do Controle da Emissora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emilio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos; ou (g.iii) em caso de transferência onerosa de uma sociedade de propósito específico especificamente constituída para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário ("SPE");
- (h) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Emissora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista, excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretroatável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Emissora que, considerando o existente na Data de Emissão (h.i) não implique alteração do Controle da Emissora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), da Kallas Urbanizadora de Loteamento Ltda. (CNPJ: 32.311.178/0001-40) ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Emissora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emilio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Emissora, a parcela cindida da Emissora deverá responsabilizar-se como principal

responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Emissora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura, na forma do **Anexo V**, concomitantemente à cisão;

- (i) cessação pela Emissora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista;
- (j) redução do capital social da Emissora, exceto se: (a) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (b) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista; ou (c) se realizada em decorrência de cisão da Emissora, estritamente na forma permitida pelo item (h) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Emissora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura, na forma do **Anexo V**, concomitantemente à referida cisão;
- (k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (h) desta Cláusula, de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista; ou
- (l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão, é falsa.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão (cada evento, um Evento de Inadimplemento Não Automático):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;
- (b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
- (c) se esta Escritura e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou

administrativa por terceiros, e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomou ciência de tal questionamento;

- (d) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora e/ou suas Controladas em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja igual ou superior a R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: **(i)** a Emissora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; **(ii)** o protesto foi cancelado ou suspenso; ou **(iii)** foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;
- (e) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social atual da Emissora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Emissora;
- (f) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, abaixo;
- (g) caso a Emissora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) Price Water House Coopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, ou (iv) Ernst & Young Auditores Independentes ("Auditores Independentes");
- (h) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;
- (i) descumprimento, pela Emissora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a

R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos : (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomou ciência de tal decisão;

- (j) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Emissora pertencentes a qualquer de seus acionistas;
- (k) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias), desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;
- (l) violação, pela Emissora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;
- (m) descumprimento, pela Emissora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846"), a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada ("Lei 12.529") a Lei n.º 9.613, de 3

de março de 1998, conforme alterada ("Lei 9.613") e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado ("Decreto 8.420") e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP);

- (n) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), exceto mútuos e empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;
- (o) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Emissora por violação a quaisquer dispositivos da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos, e da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme aplicáveis; e/ou
- (p) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Emissora, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2022 ou das informações financeiras trimestrais a partir do 31 de março de 2023 ("Índices Financeiros"):
 - (i)
$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$
 - (ii)
$$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

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

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.3. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de investidores dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula IX abaixo.

6.4. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de investidores dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures

deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de investidores dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.7. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiladas" significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (a) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:
 - (i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto

social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (ii) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada um os 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das informações financeiras trimestrais completas da Emissora relativas ao respectivo trimestre encerrado acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula VI e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (iii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
- (iv) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão sobre a Emissora que venha a ser solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação

sujeita à confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso;

- (v) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;
 - (vi) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures ou qualquer outro evento que possa trazer prejuízo à Debenturista, sempre no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;
 - (vii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora em qualquer dos casos que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista, nos termos desta Escritura; e/ou (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");
 - (viii) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;
 - (ix) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão.
- (b) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora;
 - (c) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis

contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, reputacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como ações judiciais, procedimentos arbitrais ou administrativos que: **(i)** possam causar algum Efeito Adverso Relevante; ou **(ii)** faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

- (d) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme a destinação de recursos descrita na Cláusula 3.2 acima;
- (e) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação da Emissora;
- (f) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;
- (g) comunicar a ocorrência de todo e qualquer ato ou fato relevante imediatamente à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3;
- (h) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados (i) ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (iii) registro desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, nos seus termos; e (iv) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;
- (i) contratar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco, para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, devendo, ainda, (i) atualizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI trimestralmente, a partir da data de elaboração do último relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura, o que ocorrer primeiro; (ii) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (iii) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; (iv) comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis sobre qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (j) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado;
- (k) convocar, nos termos da Cláusula IX, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com

a Emissão, com a Oferta e com as Debêntures e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

- (l) comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (i) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definido abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (ii) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;
- (m) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e (ii) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;
- (n) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
- (o) cumprir integralmente com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, incluindo, sem limitação, as Leis Socioambientais, bem como as Leis Trabalhistas, ou das normas relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, procedendo a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (p) cumprir e fazer com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, membros de conselho de administração, e funcionários agindo em nome e benefício da Emissora, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (ii) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se

relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (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, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

- (q) não realizar, e fazer com que suas Afiliadas, seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora conforme o caso, não realizem, nenhuma das seguintes hipóteses: (i) utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (r) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (i) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (ii) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (iii) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
- (s) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito à observância das Leis Socioambientais, das Leis Trabalhistas e das Leis Anticorrupção;
- (t) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (u) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições

estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

- (v) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, ou com esta Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura; e
- (w) manter seu registro como companhia aberta junto à CVM.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA VIII DESPESAS

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora.

8.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e totalizam o montante de R\$ 116.538,22 (cento e dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito reais, vinte e dois centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Emissora em razão da integralização das Debêntures:

- (i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ii) remuneração da (a) True One Participações S.A., descrita no CNPJ n.º 29.267.914/0001-03 ("True One"), referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e (b) a True One, referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais); sendo que ambas serão pagas à True no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela True One, do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;

- (iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
- (iv) remuneração inicial do contador do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
- (v) remuneração inicial da auditoria, no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
- (vi) remuneração inicial do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para qualquer série adicional, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
- (vii) remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente à implantação e registro dos CRI, a parcela de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais); (b) referente a administração dos CRI, a parcela de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos;
- (viii) serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, parcelas de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por verificação dos Índices Financeiros, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação;
- (ix) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro das CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia das CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); e
- (x) remuneração do assessor legal da Securitizadora, no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, já com acréscimo dos devidos tributos.

8.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Emissora:

- (i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

- (ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) para qualquer série adicional, em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
- (iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCI, os valores: (i) pela custódia das CCI no sistema de negociação será devido à título de custódia das CCI o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a serem pagos anualmente, na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização do CRI, e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total do CRI, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
- (iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais); (b) referente à implantação e registro dos CRI, a parcela de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga anualmente e do item (b) paga por verificação, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA. A parcela dos itens (a) e (b) deverão ser pagas em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste inciso "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração

do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

- (v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$210,00 (duzentos e dez reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e
- (viii) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

8.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

8.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o

Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

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

8.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação

8.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de investidores dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

8.1.13. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.14. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

8.1.15. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, 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*.

8.1.16. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.17. Caso a Emissora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de **(i)** R\$ 116.538,22 (cento e dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos) para o pagamento de Despesas Flat; e **(ii)** R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para a constituição de fundo de despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

8.2.2. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

8.2.3. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora em **(i)** cédulas de depósito bancário; e **(ii)** operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos").

8.2.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos

integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora 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 demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Securitizadora.

8.2.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

8.2.6. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.7. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

9.1. Disposições Gerais

9.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista.

9.2. Convocação

9.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou

pela Debenturista.

9.2.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

- (i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;
- (ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.2.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.2.5. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

9.3. Quórum de Instalação

9.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

9.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

9.4. Mesa Diretora

9.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

9.5. Quórum de Deliberação

9.5.1. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.5.2. As deliberações referentes (i) às alterações ou exclusões das disposições referentes aos Eventos de Inadimplemento; e (ii) à renúncia ou perdão temporário de direitos (*waiver*), dependerão da aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia especial de investidores dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que tais Titulares de CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

9.5.3. As deliberações referentes a alterações das disposições referentes a: (i) *quórum* e as regras aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturista; (ii) redução da Remuneração ou alteração do índice para cálculo da Remuneração; (iii) Datas de Pagamento da Remuneração ou Data de Amortização das Debêntures; (iv) Data de Vencimento; (v) criação de evento de repactuação; ou (vi) Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado, dependerão da aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia especial de investidores dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

9.5.4. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

9.5.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia especial de investidores dos CRI, que representem a maioria dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares de CRI representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação.

9.5.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação de voto dos Titulares de CRI, em sede de assembleia especial de investidores dos CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.5.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 9.5.6 acima, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia especial de Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.5.8. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e garantias da Emissora

10.1.1. A Emissora declara e garante que:

- (a) é uma sociedade por ações, devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, para celebrar esta Escritura, emitir as Debêntures e cumprir com todas as obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios, contratuais e estatutários necessários para tanto.
- (c) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (d) os representantes legais da Emissora 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 e efeito de acordo com o estatuto social da Emissora;
- (e) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos relacionados à Emissão (i) não infringem os documentos constitutivos da Emissora; (ii) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (iii) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora; (iv) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (v) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (vi) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;
- (f) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo as Leis Socioambientais, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas licenças que estejam em processo tempestivo renovação, ou (ii) obrigações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé e nas quais tenha sido interposto recurso e/ou pedido liminar para obtenção de efeito suspensivo, desde que tal efeito

suspensivo tenha sido obtido e esteja vigente;

- (g) inexistente descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures;
- (h) está cumprindo as Leis Trabalhistas, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e/ou incentivo à prostituição;
- (i) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com as Leis Socioambientais;
- (j) as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, representam corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (k) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão exceto (i) pelo arquivamento da RCA da Emissora e desta Escritura na JUCESP e (ii) pela inscrição desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, na JUCESP;
- (m) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora, em prejuízo da Debenturista;
- (n) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (o) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são verdadeiras,

consistentes, completas corretas e suficientes, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (p) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;
- (q) exceto pela Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053, não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura e as Debêntures;
- (r) até a presente data, nem a Emissora, suas Afiliadas, nem seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora e/ou de suas Afiliadas, conforme o caso: (i) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido;
- (s) cumpre e faz com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando aos

previstos nas Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, inclusive por subcontratados; (ii) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais se relacionam; (iii) abstêm-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, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;

- (t) exceto pela Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053, inexistente contra si, e suas Afiliadas, administradores, acionistas diretores e membros de conselho de administração, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (u) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil; e
- (v) implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção e as Leis Socioambientais, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Emissora entende que as políticas próprias por ela adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção e das Leis Socioambientais.

10.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula X acima.

10.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas terem se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.1.4. A constatação do descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações e garantias constantes nesta Escritura, assim como a falta de cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida pela Emissora, poderá acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos aqui previstos.

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição
CEP 04508-030, São Paulo, SP
At.: Matheus Soares Kuhn
Tel.: +55 11 3046-8457
E-mail: ri@grupokallas.com.br

Para a Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, cj 12 – São Paulo – SP –
São Paulo – SP – CEP 04506-000
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: + 55 11 3071-4475
E-mail: juridico@truesecuritizadora.com.br e middle@truesecuritizadora.com.br

11.1.2. Todas as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado.

11.2. Renúncia

11.2.1. 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.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Limitação Indenização Securitizadora

11.5.1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa da Debenturista, conforme o caso.

11.6. Aditamento à Presente Escritura

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, acima, para deliberar sobre: (i) a 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) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Debenturista.

11.7. Disposições Gerais

11.7.1. 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.

11.7.2.A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.3.Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de investidores dos CRI, nos termos da Cláusula IX, acima, para deliberar sobre: (i) a correção de erros não materiais, incluindo, sem limitação, erros grosseiros, erros de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturista.

11.7.4.As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.5.As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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 São Paulo, conforme abaixo indicado.

11.7.6.As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.7. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operações referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma "VX Informa". 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.

11.7.8. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.8. Foro

11.8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.)

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.



Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.)

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTI:35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 9/5/2023 | 11:45 BRT

D1003F0A288144E3B2128C0AAC3D6D1

Nome:

Cargo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
CPF: 03542879584
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 9/5/2023 | 14:16 BRT

D1003F0A288144E3B2128C0AAC3D6D1

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Matheus Soares Inácio
Assinado por: MATHEUS SOARES KUHIN:32519341807
CPF: 32519341807
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 8/5/2023 | 22:28 BRT


0FCC0A96681D49FDA320B66FRE2A0819

Nome:

CPF:

DocuSigned by:
William Cavalcante Pereira
Assinado por: WILLIAN CAVALCANTE PEREIRA:38924933833
CPF: 38924933833
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 9/5/2023 | 11:37 BRT


4F85208FAD644F5AFDE35FE6069A53

Nome:

CPF:

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LATRO

Denominação	Endereço	Matrícula	RGI	Proprietário ou Possuidor	CNPJ	Possui Habita-se?	Percentual do valor dos recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Está sob o regime de incorporação?
ALLÉRIA VILA MASCOTE	Rua Araquém, 187	175065	8º São Paulo	SAN FRANCISCO EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.434.359/0001-03	Não	4,22%	Sim
ASTRA BUTANTÃ	R. Caminho Do Engenho, 333 - Ferreira	232495	8º São Paulo	CAMINHO DO ENGENHO EMPREEND IMOB LTDA	21.199.939/0001-05	Sim	2,74%	Sim
AUSTER BROOKLIN	Rua Madressilva, 42	275880	15º São Paulo	FORT WORTH EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	19.586.712/0001-62	Não	5,08%	Sim
EVOLUTE PENHA	Av. Amador Bueno Da Veiga, 2.187 - Penha - Sp	205593	12º São Paulo	EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	12.712.338/0001-55	Sim	0,77%	Sim
FABULA FREGUESIA DO Ó	Av. Itaberaba, 2070	195323	8º São Paulo	NEW ORLEANS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	19.586.855/0001-74	Sim	0,28%	Sim

FABULA SOCORRO	Rua Dos Inocentes, 712	454651	11° São Paulo	DENVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.644.706/0001-75	Sim	0,54%	Sim
GRAN KAZZAS JAGUARE I	Avenida Dracena, 450 - Butantã - São Paulo	264.941 Lote 1 e 264.942 Lote 2	18° São Paulo	KAZ 111 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	32.316.558/0001-77	Não	2,77%	Lote 1 - Sim Lote 2 - Não
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	Rua Deputado Rubens Granja, 331 X Rua Célio De Castro Ferreira, 100	238.626 (Gran Kazzas) e 238.625	14° São Paulo	NOVA JERSEI EMPREEND IMOB LTDA	12.637.139/0001-20	Não	6,75%	Lote 1 - Sim Lote 2 - Não
K CENTRO	Rua Plinio Ramos X Rua Maua	109821	5° São Paulo	ARCANSAS EMPREEND IMOB LTDA	11.290.838/0001-83	Não	0,03%	Sim
K VILA MASCOTE	Rua Jorge Duprat Figueiredo, 353 - Jabaquara	207104	8° São Paulo	GERIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.929/0001-80	Não	4,04%	Sim
KRONOS VILA MADALENA	Rua João Moura, 1151	67676	13° São Paulo	CORNALINA EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	11.148.882/0001-53	Não	1,25%	Sim
KZ DIRECT BRESSER	Rua Coronel Albino Bairão 344-356 -	162753	3° São Paulo	BARU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.310.714/0001-92	Não	1,36%	Sim

	Belenzinho							
KZ INFINITY DIADEMA	Av. Fabio Eduardo Ramos Esquível, 2320 - Canhema - Diadema	70269	Ofício Diadema	NOVA IORQUE EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.723.141/0001- 60	Não	5,87%	Sim
KZ NEXT FREGUESIA	Av. Elísio Teixeira Leite, 1549	123463	8º São Paulo	CLEARWATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	19.722.077/0001- 01	Não	3,15%	Sim
KZ PANAMBY	Rua Afonso Vidal, 390 - Jd. Santo Antonio - São Paulo	106519	11º São Paulo	IVAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.425.707/0001- 69	Não	2,38%	Sim
KZ RESERVA	Rua Flama, 119 - (Circolo Italiano) - Campo Limpo - São Paulo	430353	11º São Paulo	MONTGOMERY EMPREEND IMOB LTDA	12.712.362/0001- 94	Não	9,38%	Sim
KZ SACOMÃ	Rua Sousa Coutinho, 98 - Ipiranga - São Paulo	167221	6º São Paulo	GUARITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD	32.310.180/0001- 02	Sim	1,00%	Sim
KZ SELECT SBC	Rua Luisiana, 920 - Vila Santa Luzia - São Bernardo	169578	1º São Bernardo do Campo	BALTIMORE EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.435.054/0001- 08	Não	2,58%	Sim

	Do Campo							
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	Rua Clodomiro De Oliveira	478400	11° São Paulo	SALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	32.312.675/0001-62	Não	0,63%	Não
KZ VILA DOS REMÉDIOS	Av. Dos Remédios, 844 - Vila Dos Remédios - São Paulo	197092	16° São Paulo	KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	45.142.933/0001-51	Não	1,61%	Sim
KZ VISION FREGUESIA	Rua Barnabé Coutinho, 513 - Freguesia Do Ó - São Paulo	203321	8° São Paulo	NOVO MEXICO EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	12.711.406/0001-61	Não	2,50%	Sim
MIRÃ BUTANTÃ	Rua Comendador Elias Assi, 97	274129	18° São Paulo	STAMFORD EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	19.722.059/0001-11	Não	2,00%	Sim
SINFONIA VILA MASCOTE	Avenida Santa Catarina, 1374	201755	8° São Paulo	SPRINGFIELD EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	12.711.439/0001-01	Não	4,64%	Sim
SOUL BROOKLIN	Rua Abará, 43	272027	15° São Paulo	CAVIUNA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.425.758/0001-90	Não	4,47%	Sim
TERRENO - AFRICA DO SUL - FASE I	Rua África Do Sul, N.º 140	65.934, 116.770, 237.137, 327.802 e 324.881	11° São Paulo	KAZ 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.926/0001-45	Não	3,25%	Não

TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	R. Manuel Leiroz, 625 – Cangaíba	109350	12º São Paulo	GURUCAIA EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA	28.403.977/0001- 79	Não	0,79%	Não
TERRENO - JUREMA	Av Jurema, 670	22.610, 48.803, 49.776, 77.182, 87.765, 129.762 e 178.675	14º São Paulo	KAL 104 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.429.640/0001- 61	Não	5,98%	Não
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	Rua Matilde Diez	424763	11º São Paulo	KAZ 103 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.895/0001- 22	Não	1,10%	Não
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	Rua Tenente Landi	58329	10º São Paulo	KAZ 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	42.366.947/0001- 60	Não	1,48%	Não
ORIGO PERDIZES	Rua Tanabi, 352. Barra Fundada - São Paulo	138214	2º São Paulo	KALLAS DIAMANTE EMPREEND IMOB LTDA	09.432.373/0001- 06	Não	1,95%	Sim
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	Rua Da União / Esquina Com Rua Gaspar Lourenço	131776	1º São Paulo	LAS VEGAS EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	19.435.061/0001- 00	Não	6,00%	Não
VIDERE PERDIZES	R. Dr. Costa Júnior, 465 -	134578	2º São Paulo	PORTLAND EMPREEND IMOB	19.578.672/0001- 07	Não	1,28%	Sim

	Água Branca			LTDA				
ZYZ BELA VISTA	Rua Conselheiro Ramalho, 849	186014	4° São Paulo	MINESOTA EMPREENDE IMOBIL LTDA	11.312.008/0001-00	Não	3,04%	Sim
ZYZ CENTRO	Rua Florêncio De Abreu, 798	106238	5° São Paulo	TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	12.712.409/0001-10	Sim	1,98%	Sim
ZYZ SAÚDE	Rua Professor Aprigio Gonzaga, 218	202108	8° São Paulo	LAWTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.586.725/0001-31	Não	3,11%	Sim

ANEXO II
PLANILHA DE REEMBOLSO DE DESPESAS REFERENTE AOS IMÓVEIS LASTRO

Nome do Empreendimento	Datas de Pagamento dos valores reembolsados	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R\$)	Finalidade das Despesas
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/06/2021	R\$ 95.811,63	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/06/2021	R\$ 55.687,66	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/07/2021	R\$138.795,93	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/07/2021	R\$304.861,96	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/08/2021	R\$185.683,06	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/09/2021	R\$119.502,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/09/2021	R\$136.480,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/10/2021	R\$105.598,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	03/11/2021	R\$ 59.157,83	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	10/11/2021	R\$ 34.741,61	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2021	R\$ 54.212,98	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2021	R\$116.895,50	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	26/01/2022	R\$ 86.775,44	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/02/2022	R\$ 72.112,50	Construção

ALLÉRIA VILA MASCOTE	08/02/2022	R\$618.800,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	14/02/2022	R\$155.972,74	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	14/02/2022	R\$ 36.101,09	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/03/2022	R\$ 10.791,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	28/03/2022	R\$ 33.184,80	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	11/04/2022	R\$ 57.319,20	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	27/04/2022	R\$320.500,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	09/05/2022	R\$ 58.450,50	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	23/05/2022	R\$ 42.235,20	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/06/2022	R\$ 68.396,96	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/07/2022	R\$ 87.409,92	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	11/07/2022	R\$ 65.376,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	18/07/2022	R\$ 45.148,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	25/07/2022	R\$ 56.065,36	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/08/2022	R\$ 57.572,32	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	08/08/2022	R\$ 42.817,92	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/08/2022	R\$ 47.386,56	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	22/08/2022	R\$ 63.080,80	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	29/08/2022	R\$ 59.867,52	Construção

ALLÉRIA VILA MASCOTE	05/09/2022	R\$ 50.686,72	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/09/2022	R\$ 59.867,52	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/09/2022	R\$ 89.761,08	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	26/09/2022	R\$ 64.836,88	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	03/11/2022	R\$ 61.326,53	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$125.283,73	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$ 92.098,15	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$ 43.383,26	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	29/11/2022	R\$217.805,15	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$226.878,75	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 38.325,28	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 63.995,49	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 61.560,30	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$124.022,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 34.802,85	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/12/2022	R\$ 65.585,00	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	15/12/2022	R\$ 46.676,40	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 60.807,81	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 56.628,68	Construção

ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 54.285,88	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 34.773,19	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 38.653,36	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/01/2023	R\$ 99.748,35	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	04/01/2023	R\$ 33.216,68	Construção
ALLÉRIA VILA MASCOTE	06/01/2023	R\$150.412,71	Construção
ASTRA BUTANTÃ	01/06/2021	R\$ 37.688,75	Construção
ASTRA BUTANTÃ	01/06/2021	R\$ 32.824,30	Construção
ASTRA BUTANTÃ	04/06/2021	R\$ 33.134,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	07/06/2021	R\$358.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/06/2021	R\$ 34.586,40	Construção
ASTRA BUTANTÃ	10/06/2021	R\$ 61.925,51	Construção
ASTRA BUTANTÃ	14/06/2021	R\$ 57.309,11	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/06/2021	R\$ 33.163,16	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/06/2021	R\$ 60.917,68	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/06/2021	R\$ 60.409,01	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/07/2021	R\$ 34.342,76	Construção
ASTRA BUTANTÃ	05/07/2021	R\$129.103,83	Construção
ASTRA BUTANTÃ	12/07/2021	R\$ 58.183,50	Construção

ASTRA BUTANTÃ	02/08/2021	R\$293.121,28	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/08/2021	R\$ 39.685,93	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/08/2021	R\$ 88.371,71	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/08/2021	R\$ 65.837,26	Construção
ASTRA BUTANTÃ	18/08/2021	R\$ 42.466,39	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/08/2021	R\$ 70.382,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	13/09/2021	R\$113.592,23	Construção
ASTRA BUTANTÃ	07/10/2021	R\$ 60.448,53	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/10/2021	R\$ 88.749,19	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/11/2021	R\$ 87.173,91	Construção
ASTRA BUTANTÃ	22/11/2021	R\$165.188,19	Construção
ASTRA BUTANTÃ	22/11/2021	R\$125.787,30	Construção
ASTRA BUTANTÃ	25/11/2021	R\$ 36.906,43	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/12/2021	R\$ 66.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	08/12/2021	R\$ 63.543,56	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/12/2021	R\$ 42.472,60	Construção
ASTRA BUTANTÃ	16/12/2021	R\$ 35.723,95	Construção
ASTRA BUTANTÃ	06/01/2022	R\$120.480,07	Construção
ASTRA BUTANTÃ	10/01/2022	R\$ 47.230,00	Construção

ASTRA BUTANTÃ	10/01/2022	R\$ 35.272,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	28/01/2022	R\$ 85.606,01	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$102.478,28	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 90.075,87	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 40.253,91	Construção
ASTRA BUTANTÃ	03/02/2022	R\$ 36.819,12	Construção
ASTRA BUTANTÃ	04/02/2022	R\$100.000,00	Construção
ASTRA BUTANTÃ	14/02/2022	R\$ 72.677,62	Construção
ASTRA BUTANTÃ	02/03/2022	R\$351.233,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/07/2021	R\$112.355,31	Construção
AUSTER BROOKLIN	05/08/2021	R\$ 36.996,91	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/08/2021	R\$325.463,24	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/08/2021	R\$ 41.615,59	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/08/2021	R\$154.496,54	Construção
AUSTER BROOKLIN	03/09/2021	R\$175.524,41	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/09/2021	R\$152.659,70	Construção
AUSTER BROOKLIN	04/10/2021	R\$ 91.115,76	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/10/2021	R\$ 74.927,88	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/11/2021	R\$ 59.342,31	Construção

AUSTER BROOKLIN	25/11/2021	R\$ 87.785,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2021	R\$ 92.360,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	20/01/2022	R\$202.099,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/01/2022	R\$ 52.475,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/02/2022	R\$153.930,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	24/02/2022	R\$ 52.647,48	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/03/2022	R\$ 67.425,95	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/03/2022	R\$ 40.406,64	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/03/2022	R\$582.610,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/03/2022	R\$218.430,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/03/2022	R\$ 48.680,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/04/2022	R\$ 36.201,60	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/04/2022	R\$ 63.371,10	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/05/2022	R\$ 94.060,04	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/06/2022	R\$ 40.395,52	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/07/2022	R\$ 42.465,92	Construção
AUSTER BROOKLIN	15/07/2022	R\$ 36.723,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/07/2022	R\$ 42.852,80	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/08/2022	R\$ 59.455,05	Construção

AUSTER BROOKLIN	26/08/2022	R\$ 54.166,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/09/2022	R\$ 59.853,83	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/09/2022	R\$281.385,25	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/09/2022	R\$ 56.645,82	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/09/2022	R\$ 56.877,98	Construção
AUSTER BROOKLIN	22/09/2022	R\$ 71.352,40	Construção
AUSTER BROOKLIN	06/10/2022	R\$ 37.144,80	Construção
AUSTER BROOKLIN	13/10/2022	R\$260.696,26	Construção
AUSTER BROOKLIN	17/10/2022	R\$134.068,30	Construção
AUSTER BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 63.205,86	Construção
AUSTER BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 46.945,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 48.653,46	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 42.778,85	Construção
AUSTER BROOKLIN	07/11/2022	R\$ 41.361,90	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$254.489,02	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 46.393,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 35.056,03	Construção
AUSTER BROOKLIN	16/11/2022	R\$141.962,24	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/11/2022	R\$ 36.747,85	Construção

AUSTER BROOKLIN	21/11/2022	R\$ 45.527,27	Construção
AUSTER BROOKLIN	21/11/2022	R\$ 40.421,54	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 41.789,44	Construção
AUSTER BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 39.989,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	29/11/2022	R\$ 42.685,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 68.388,88	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 63.774,72	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 49.980,08	Construção
AUSTER BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 35.828,47	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/12/2022	R\$135.221,44	Construção
AUSTER BROOKLIN	12/12/2022	R\$ 84.192,42	Construção
AUSTER BROOKLIN	15/12/2022	R\$145.511,30	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$189.657,25	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 54.510,50	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 49.610,00	Construção
AUSTER BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 49.049,20	Construção
AUSTER BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 33.555,60	Construção
AUSTER BROOKLIN	18/01/2023	R\$197.166,05	Construção
AUSTER BROOKLIN	10/02/2023	R\$229.955,55	Construção

EVOLUTE PENHA	23/06/2021	R\$ 38.890,31	Construção
EVOLUTE PENHA	16/07/2021	R\$ 77.448,00	Construção
EVOLUTE PENHA	02/08/2021	R\$ 58.086,39	Construção
EVOLUTE PENHA	06/08/2021	R\$ 73.061,80	Construção
EVOLUTE PENHA	10/08/2021	R\$ 43.201,20	Construção
EVOLUTE PENHA	25/08/2021	R\$ 69.115,51	Construção
EVOLUTE PENHA	03/09/2021	R\$ 35.988,75	Construção
EVOLUTE PENHA	04/10/2021	R\$118.360,66	Construção
EVOLUTE PENHA	14/10/2021	R\$ 82.500,00	Construção
EVOLUTE PENHA	01/11/2021	R\$ 50.801,19	Construção
EVOLUTE PENHA	10/12/2021	R\$ 54.400,00	Construção
EVOLUTE PENHA	13/12/2021	R\$ 87.730,89	Construção
EVOLUTE PENHA	10/02/2022	R\$134.262,29	Construção
EVOLUTE PENHA	14/02/2022	R\$ 40.316,07	Construção
EVOLUTE PENHA	18/02/2022	R\$ 38.419,32	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	02/07/2021	R\$ 58.974,72	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	14/07/2021	R\$ 69.006,87	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	22/09/2021	R\$ 82.271,43	Construção
FABULA FREGUESIA DO Ó	04/10/2021	R\$106.450,85	Construção

FABULA FREGUESIA DO Ó	18/10/2021	R\$ 53.533,08	Construção
FABULA SOCORRO	04/06/2021	R\$ 61.152,15	Construção
FABULA SOCORRO	14/06/2021	R\$ 64.371,85	Construção
FABULA SOCORRO	02/08/2021	R\$ 50.000,00	Construção
FABULA SOCORRO	12/08/2021	R\$ 40.202,61	Construção
FABULA SOCORRO	01/09/2021	R\$110.856,16	Construção
FABULA SOCORRO	06/09/2021	R\$ 60.306,08	Construção
FABULA SOCORRO	08/09/2021	R\$ 32.717,69	Construção
FABULA SOCORRO	20/09/2021	R\$102.225,54	Construção
FABULA SOCORRO	20/10/2021	R\$ 66.390,00	Construção
FABULA SOCORRO	20/10/2021	R\$ 38.363,31	Construção
FABULA SOCORRO	01/12/2021	R\$ 70.000,01	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	21/01/2022	R\$ 2.801.845,63	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	20/12/2022	R\$ 65.674,30	Construção
GRAN KAZZAS JAGUARE I	16/02/2023	R\$733.120,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	04/05/2022	R\$283.087,38	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/09/2022	R\$449.880,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/11/2022	R\$ 59.639,25	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	03/11/2022	R\$576.000,00	Construção

GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$201.028,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$152.713,36	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$137.114,42	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	07/11/2022	R\$ 43.136,50	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	14/11/2022	R\$402.270,02	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$209.067,70	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$139.500,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 67.990,88	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 61.811,09	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	18/11/2022	R\$ 33.928,10	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$104.158,83	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$ 94.157,51	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/11/2022	R\$ 78.255,06	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 49.669,91	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 46.150,17	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	23/11/2022	R\$ 40.490,67	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/11/2022	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/11/2022	R\$263.908,65	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	29/11/2022	R\$ 99.500,27	Construção

GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	29/11/2022	R\$ 74.332,76	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$136.149,44	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$ 61.880,10	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	01/12/2022	R\$ 56.878,33	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 93.202,16	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 91.942,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	12/12/2022	R\$ 85.816,08	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$115.556,94	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 69.230,63	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 47.725,28	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 43.417,92	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	15/12/2022	R\$ 37.133,75	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	19/12/2022	R\$ 79.112,22	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	19/12/2022	R\$ 73.253,92	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$229.288,83	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$179.660,12	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$127.680,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 94.056,02	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 91.942,71	Construção

GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 69.503,48	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 65.423,82	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 58.435,43	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	20/12/2022	R\$ 44.989,87	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	21/12/2022	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	04/01/2023	R\$ 48.610,18	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	06/01/2023	R\$ 91.942,71	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	06/01/2023	R\$ 34.122,85	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	02/02/2023	R\$288.000,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	24/01/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/02/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	27/03/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	25/04/2023	R\$402.270,00	Construção
GRAN KAZZAS SACOMA - FASE I	16/03/2023	R\$282.681,75	Construção
K CENTRO	26/07/2021	R\$ 40.800,00	Construção
K VILA MASCOTE	26/08/2022	R\$ 60.204,21	Construção
K VILA MASCOTE	03/04/2023	R\$ 4.611.317,32	Construção
K VILA MASCOTE	10/02/2023	R\$584.693,46	Construção
KRONOS VILA MADALENA	05/09/2022	R\$290.557,68	Construção

KRONOS VILA MADALENA	07/11/2022	R\$206.384,96	Construção
KRONOS VILA MADALENA	16/11/2022	R\$ 43.450,00	Construção
KRONOS VILA MADALENA	18/11/2022	R\$132.409,22	Construção
KRONOS VILA MADALENA	21/11/2022	R\$162.422,30	Construção
KRONOS VILA MADALENA	06/12/2022	R\$ 61.179,54	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$159.528,00	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$ 41.972,22	Construção
KRONOS VILA MADALENA	20/12/2022	R\$ 41.841,91	Construção
KRONOS VILA MADALENA	04/01/2023	R\$245.544,20	Construção
KRONOS VILA MADALENA	04/01/2023	R\$245.544,20	Construção
KZ DIRECT BRESSER	12/07/2021	R\$ 44.850,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	18/05/2022	R\$ 34.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/05/2022	R\$ 33.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/06/2022	R\$ 33.300,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	01/08/2022	R\$ 53.350,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	03/11/2022	R\$132.333,33	Construção
KZ DIRECT BRESSER	09/11/2022	R\$ 63.564,35	Construção
KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$328.434,40	Construção
KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$102.085,40	Construção

KZ DIRECT BRESSER	10/11/2022	R\$ 63.493,34	Construção
KZ DIRECT BRESSER	14/11/2022	R\$ 57.726,02	Construção
KZ DIRECT BRESSER	16/11/2022	R\$ 61.353,12	Construção
KZ DIRECT BRESSER	18/11/2022	R\$ 63.493,31	Construção
KZ DIRECT BRESSER	29/11/2022	R\$132.333,30	Construção
KZ DIRECT BRESSER	01/12/2022	R\$ 59.796,85	Construção
KZ DIRECT BRESSER	15/12/2022	R\$166.682,00	Construção
KZ DIRECT BRESSER	15/12/2022	R\$ 98.836,47	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/12/2022	R\$132.333,44	Construção
KZ DIRECT BRESSER	20/12/2022	R\$ 33.753,72	Construção
KZ DIRECT BRESSER	04/01/2023	R\$ 70.113,53	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	28/10/2021	R\$ 38.570,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	07/07/2022	R\$388.869,43	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/08/2022	R\$347.868,84	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	10/08/2022	R\$277.486,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	24/08/2022	R\$279.509,99	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	29/08/2022	R\$780.235,10	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/09/2022	R\$265.730,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	28/10/2022	R\$ 46.042,80	Construção

KZ INFINITY DIADEMA	03/11/2022	R\$137.451,31	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	03/11/2022	R\$ 67.132,80	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	07/11/2022	R\$ 54.473,17	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	10/11/2022	R\$238.500,24	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$198.722,38	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$ 68.553,56	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	14/11/2022	R\$ 38.514,52	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	16/11/2022	R\$195.889,18	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	16/11/2022	R\$136.555,26	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	18/11/2022	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/11/2022	R\$ 1.073.775,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/11/2022	R\$ 62.194,64	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	23/11/2022	R\$ 68.208,88	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	25/11/2022	R\$ 93.940,50	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	25/11/2022	R\$ 47.501,95	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$225.125,94	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 87.475,06	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 73.856,13	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.472,65	Construção

KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	01/12/2022	R\$ 54.425,64	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/12/2022	R\$ 68.540,01	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 91.862,53	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 63.626,94	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 63.578,01	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 55.577,29	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	12/12/2022	R\$ 40.528,20	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	15/12/2022	R\$ 55.184,51	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	15/12/2022	R\$ 38.854,59	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	19/12/2022	R\$ 93.940,50	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 158.260,90	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 94.599,17	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 85.344,72	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 82.619,97	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 55.329,66	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	20/12/2022	R\$ 47.012,45	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	21/12/2022	R\$ 43.776,85	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 54.875,16	Construção

KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 54.472,65	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	04/01/2023	R\$ 37.776,11	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$218.554,24	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$114.434,60	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$107.246,40	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$ 38.420,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	06/01/2023	R\$ 36.800,00	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	24/02/2023	R\$158.376,84	Construção
KZ INFINITY DIADEMA	27/04/2023	R\$156.083,50	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	03/11/2021	R\$ 1.537.500,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	20/09/2022	R\$ 39.970,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	26/10/2022	R\$375.000,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	03/11/2022	R\$112.531,87	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	07/11/2022	R\$ 68.723,72	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 35.252,15	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	23/11/2022	R\$177.325,11	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	25/11/2022	R\$ 56.772,39	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 82.953,90	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 49.817,79	Construção

KZ NEXT FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 61.242,53	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$204.571,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$111.779,60	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$102.869,08	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	15/12/2022	R\$ 47.920,31	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	19/12/2022	R\$ 69.344,91	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	20/12/2022	R\$ 55.619,27	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/01/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	06/02/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	10/03/2023	R\$190.900,00	Construção
KZ NEXT FREGUESIA	26/01/2023	R\$328.804,88	Construção
KZ PANAMBY	12/08/2021	R\$220.216,42	Construção
KZ PANAMBY	16/08/2021	R\$143.814,81	Construção
KZ PANAMBY	29/09/2021	R\$ 80.403,51	Construção
KZ PANAMBY	12/11/2021	R\$314.124,73	Construção
KZ PANAMBY	12/11/2021	R\$ 59.890,28	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2021	R\$ 78.748,32	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2021	R\$ 56.575,40	Construção
KZ PANAMBY	18/11/2021	R\$ 64.566,86	Construção

KZ PANAMBY	06/12/2021	R\$ 58.068,32	Construção
KZ PANAMBY	03/01/2022	R\$ 33.912,55	Construção
KZ PANAMBY	05/01/2022	R\$ 50.821,51	Construção
KZ PANAMBY	10/01/2022	R\$ 60.315,83	Construção
KZ PANAMBY	14/01/2022	R\$ 50.821,51	Construção
KZ PANAMBY	24/01/2022	R\$ 38.228,00	Construção
KZ PANAMBY	28/01/2022	R\$ 33.395,99	Construção
KZ PANAMBY	04/02/2022	R\$ 68.613,09	Construção
KZ PANAMBY	10/02/2022	R\$ 198.437,38	Construção
KZ PANAMBY	14/02/2022	R\$ 53.364,66	Construção
KZ PANAMBY	18/02/2022	R\$ 47.794,86	Construção
KZ PANAMBY	16/03/2022	R\$ 40.764,54	Construção
KZ PANAMBY	02/06/2022	R\$ 46.313,53	Construção
KZ PANAMBY	01/07/2022	R\$ 37.167,91	Construção
KZ PANAMBY	21/07/2022	R\$ 44.338,13	Construção
KZ PANAMBY	27/07/2022	R\$ 35.951,09	Construção
KZ PANAMBY	03/08/2022	R\$ 48.897,21	Construção
KZ PANAMBY	17/08/2022	R\$ 53.115,46	Construção
KZ PANAMBY	01/09/2022	R\$ 32.675,41	Construção

KZ PANAMBY	28/09/2022	R\$ 36.751,32	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 57.156,21	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 49.704,00	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 48.694,79	Construção
KZ PANAMBY	03/11/2022	R\$ 39.563,86	Construção
KZ PANAMBY	10/11/2022	R\$ 38.341,83	Construção
KZ PANAMBY	10/11/2022	R\$ 36.137,37	Construção
KZ PANAMBY	14/11/2022	R\$ 43.464,21	Construção
KZ PANAMBY	16/11/2022	R\$ 33.874,88	Construção
KZ PANAMBY	21/11/2022	R\$141.819,96	Construção
KZ PANAMBY	21/11/2022	R\$ 34.685,54	Construção
KZ PANAMBY	01/12/2022	R\$ 43.678,47	Construção
KZ PANAMBY	06/12/2022	R\$ 59.707,20	Construção
KZ PANAMBY	12/12/2022	R\$ 45.011,77	Construção
KZ PANAMBY	15/12/2022	R\$ 59.707,20	Construção
KZ PANAMBY	15/12/2022	R\$ 56.280,27	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$106.830,93	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$ 39.200,00	Construção
KZ PANAMBY	20/12/2022	R\$ 32.500,00	Construção

KZ PANAMBY	04/01/2023	R\$ 36.030,19	Construção
KZ RESERVA	18/06/2021	R\$272.329,43	Construção
KZ RESERVA	18/06/2021	R\$264.435,81	Construção
KZ RESERVA	16/08/2021	R\$361.035,60	Construção
KZ RESERVA	18/08/2021	R\$279.760,73	Construção
KZ RESERVA	18/08/2021	R\$ 46.578,46	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 56.431,74	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 35.457,28	Construção
KZ RESERVA	20/08/2021	R\$ 35.457,28	Construção
KZ RESERVA	25/08/2021	R\$ 62.526,38	Construção
KZ RESERVA	25/08/2021	R\$ 45.759,02	Construção
KZ RESERVA	27/09/2021	R\$ 59.183,77	Construção
KZ RESERVA	27/09/2021	R\$ 54.075,42	Construção
KZ RESERVA	14/10/2021	R\$ 38.098,75	Construção
KZ RESERVA	18/10/2021	R\$ 56.070,24	Construção
KZ RESERVA	22/10/2021	R\$ 90.506,00	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 61.219,05	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 39.491,41	Construção
KZ RESERVA	25/10/2021	R\$ 38.890,63	Construção

KZ RESERVA	28/10/2021	R\$ 45.550,02	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 52.888,32	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 50.611,31	Construção
KZ RESERVA	01/11/2021	R\$ 44.090,43	Construção
KZ RESERVA	05/11/2021	R\$ 36.000,00	Construção
KZ RESERVA	08/11/2021	R\$ 51.100,04	Construção
KZ RESERVA	12/11/2021	R\$ 785.829,01	Construção
KZ RESERVA	06/12/2021	R\$ 39.789,46	Construção
KZ RESERVA	13/12/2021	R\$ 93.392,81	Construção
KZ RESERVA	16/12/2021	R\$ 47.261,12	Construção
KZ RESERVA	23/12/2021	R\$ 50.564,31	Construção
KZ RESERVA	03/01/2022	R\$ 46.304,39	Construção
KZ RESERVA	10/01/2022	R\$ 64.315,75	Construção
KZ RESERVA	04/02/2022	R\$ 66.005,00	Construção
KZ RESERVA	08/02/2022	R\$ 78.796,20	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 80.226,63	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 40.900,66	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 40.813,01	Construção
KZ RESERVA	14/02/2022	R\$ 39.495,52	Construção

KZ RESERVA	16/02/2022	R\$ 52.181,89	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$132.916,50	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$114.859,77	Construção
KZ RESERVA	21/02/2022	R\$ 63.040,26	Construção
KZ RESERVA	24/02/2022	R\$ 81.626,02	Construção
KZ RESERVA	24/02/2022	R\$ 33.063,98	Construção
KZ RESERVA	02/03/2022	R\$ 67.513,11	Construção
KZ RESERVA	07/03/2022	R\$ 64.547,27	Construção
KZ RESERVA	07/03/2022	R\$ 50.638,39	Construção
KZ RESERVA	10/03/2022	R\$274.125,60	Construção
KZ RESERVA	14/03/2022	R\$ 81.734,96	Construção
KZ RESERVA	21/03/2022	R\$ 86.487,42	Construção
KZ RESERVA	23/03/2022	R\$423.096,09	Construção
KZ RESERVA	28/03/2022	R\$154.268,34	Construção
KZ RESERVA	04/04/2022	R\$302.084,74	Construção
KZ RESERVA	04/04/2022	R\$117.303,00	Construção
KZ RESERVA	11/04/2022	R\$413.985,00	Construção
KZ RESERVA	11/04/2022	R\$108.039,74	Construção
KZ RESERVA	18/04/2022	R\$103.941,64	Construção

KZ RESERVA	25/04/2022	R\$122.212,36	Construção
KZ RESERVA	02/05/2022	R\$114.121,17	Construção
KZ RESERVA	09/05/2022	R\$428.555,00	Construção
KZ RESERVA	16/05/2022	R\$108.466,82	Construção
KZ RESERVA	16/05/2022	R\$ 80.100,00	Construção
KZ RESERVA	20/05/2022	R\$ 77.164,26	Construção
KZ RESERVA	10/06/2022	R\$427.610,66	Construção
KZ RESERVA	13/06/2022	R\$169.465,91	Construção
KZ RESERVA	07/07/2022	R\$404.070,97	Construção
KZ RESERVA	18/07/2022	R\$144.255,50	Construção
KZ RESERVA	18/07/2022	R\$ 49.418,31	Construção
KZ RESERVA	20/07/2022	R\$142.191,88	Construção
KZ RESERVA	25/07/2022	R\$ 49.418,31	Construção
KZ RESERVA	03/08/2022	R\$319.737,19	Construção
KZ RESERVA	08/08/2022	R\$ 66.675,34	Construção
KZ RESERVA	15/08/2022	R\$121.708,69	Construção
KZ RESERVA	22/08/2022	R\$ 78.884,56	Construção
KZ RESERVA	29/08/2022	R\$ 70.127,14	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$100.096,07	Construção

KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 90.966,34	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 77.445,60	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 44.695,91	Construção
KZ RESERVA	03/11/2022	R\$ 34.725,72	Construção
KZ RESERVA	07/11/2022	R\$ 53.770,58	Construção
KZ RESERVA	10/11/2022	R\$ 102.274,82	Construção
KZ RESERVA	14/11/2022	R\$ 65.415,87	Construção
KZ RESERVA	14/11/2022	R\$ 65.415,87	Construção
KZ RESERVA	18/11/2022	R\$ 94.824,77	Construção
KZ RESERVA	18/11/2022	R\$ 75.302,00	Construção
KZ RESERVA	21/11/2022	R\$ 64.545,41	Construção
KZ RESERVA	21/11/2022	R\$ 37.543,39	Construção
KZ RESERVA	23/11/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 86.034,32	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 78.594,31	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 74.515,50	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 55.402,49	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 46.533,65	Construção
KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 39.475,39	Construção

KZ RESERVA	01/12/2022	R\$ 35.733,62	Construção
KZ RESERVA	12/12/2022	R\$ 56.410,79	Construção
KZ RESERVA	12/12/2022	R\$ 49.824,04	Construção
KZ RESERVA	15/12/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 68.579,55	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 46.024,50	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 42.591,22	Construção
KZ RESERVA	19/12/2022	R\$ 39.350,02	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 88.576,20	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 78.184,17	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 65.612,00	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 65.612,00	Construção
KZ RESERVA	20/12/2022	R\$ 49.361,84	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 81.949,47	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	04/01/2023	R\$ 49.318,50	Construção
KZ RESERVA	06/01/2023	R\$ 68.892,60	Construção
KZ RESERVA	20/03/2023	R\$151.372,62	Construção

KZ RESERVA	27/04/2023	R\$245.301,92	Construção
KZ SACOMÃ	02/07/2021	R\$ 35.716,70	Construção
KZ SACOMÃ	12/07/2021	R\$ 46.745,00	Construção
KZ SACOMÃ	14/07/2021	R\$ 90.304,80	Construção
KZ SACOMÃ	14/07/2021	R\$ 34.135,16	Construção
KZ SACOMÃ	22/07/2021	R\$ 35.751,00	Construção
KZ SACOMÃ	12/08/2021	R\$520.000,00	Construção
KZ SACOMÃ	10/09/2021	R\$531.718,76	Construção
KZ SELECT SBC	14/01/2022	R\$360.001,10	Construção
KZ SELECT SBC	03/02/2022	R\$ 53.342,66	Construção
KZ SELECT SBC	14/02/2022	R\$ 69.145,61	Construção
KZ SELECT SBC	14/02/2022	R\$ 39.095,57	Construção
KZ SELECT SBC	24/02/2022	R\$ 80.142,89	Construção
KZ SELECT SBC	24/02/2022	R\$ 47.554,37	Construção
KZ SELECT SBC	28/03/2022	R\$388.069,94	Construção
KZ SELECT SBC	26/08/2022	R\$276.404,87	Construção
KZ SELECT SBC	28/10/2022	R\$ 40.170,17	Construção
KZ SELECT SBC	01/11/2022	R\$ 86.442,47	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$110.201,00	Construção

KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 77.038,18	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 40.750,32	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 39.806,50	Construção
KZ SELECT SBC	03/11/2022	R\$ 37.895,67	Construção
KZ SELECT SBC	10/11/2022	R\$ 66.959,28	Construção
KZ SELECT SBC	16/11/2022	R\$ 35.940,75	Construção
KZ SELECT SBC	18/11/2022	R\$ 34.346,78	Construção
KZ SELECT SBC	25/11/2022	R\$ 71.878,72	Construção
KZ SELECT SBC	25/11/2022	R\$ 33.959,90	Construção
KZ SELECT SBC	29/11/2022	R\$ 32.604,45	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 82.045,25	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 69.490,70	Construção
KZ SELECT SBC	01/12/2022	R\$ 40.974,83	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 63.095,00	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 59.978,31	Construção
KZ SELECT SBC	06/12/2022	R\$ 59.050,42	Construção
KZ SELECT SBC	08/12/2022	R\$ 63.058,00	Construção
KZ SELECT SBC	08/12/2022	R\$ 49.564,50	Construção
KZ SELECT SBC	12/12/2022	R\$ 92.954,34	Construção

KZ SELECT SBC	15/12/2022	R\$ 65.616,20	Construção
KZ SELECT SBC	19/12/2022	R\$ 55.143,75	Construção
KZ SELECT SBC	19/12/2022	R\$ 36.079,44	Construção
KZ SELECT SBC	20/12/2022	R\$ 61.212,00	Construção
KZ SELECT SBC	20/12/2022	R\$ 56.610,30	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$104.362,25	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 40.116,80	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 39.806,50	Construção
KZ SELECT SBC	04/01/2023	R\$ 35.368,44	Construção
KZ SELECT SBC	06/01/2023	R\$ 62.327,85	Construção
KZ SELECT SBC	06/01/2023	R\$ 33.280,87	Construção
KZ SELECT SBC	24/04/2023	R\$158.274,15	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	25/11/2021	R\$ 95.600,00	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	16/12/2021	R\$689.000,00	Construção
KZ VILA ANDRADE - CLODOMIRO DE OLIVEIRA	26/08/2022	R\$ 35.850,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	05/07/2021	R\$101.357,73	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	02/08/2021	R\$ 68.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	01/09/2021	R\$ 68.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	24/02/2022	R\$ 68.000,00	Construção

KZ VILA DOS REMÉDIOS	28/03/2022	R\$ 42.244,39	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	20/06/2022	R\$ 42.244,39	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	24/06/2022	R\$102.000,00	Construção
KZ VILA DOS REMÉDIOS	20/10/2022	R\$ 1.600.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	18/05/2022	R\$ 45.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	03/08/2022	R\$ 37.644,80	Construção
KZ VISION FREGUESIA	08/08/2022	R\$252.220,16	Construção
KZ VISION FREGUESIA	15/08/2022	R\$241.397,28	Construção
KZ VISION FREGUESIA	19/08/2022	R\$193.213,93	Construção
KZ VISION FREGUESIA	22/08/2022	R\$164.225,44	Construção
KZ VISION FREGUESIA	22/09/2022	R\$ 44.000,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	28/09/2022	R\$ 62.429,44	Construção
KZ VISION FREGUESIA	03/11/2022	R\$ 73.364,81	Construção
KZ VISION FREGUESIA	07/11/2022	R\$189.800,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$110.385,07	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 58.560,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	10/11/2022	R\$ 48.898,08	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/11/2022	R\$630.669,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/11/2022	R\$ 58.804,80	Construção

KZ VISION FREGUESIA	25/11/2022	R\$146.729,62	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 95.732,28	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 47.628,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 37.585,02	Construção
KZ VISION FREGUESIA	01/12/2022	R\$ 33.200,00	Construção
KZ VISION FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 83.568,67	Construção
KZ VISION FREGUESIA	06/12/2022	R\$ 56.283,52	Construção
KZ VISION FREGUESIA	08/12/2022	R\$ 48.630,47	Construção
KZ VISION FREGUESIA	09/12/2022	R\$ 91.446,80	Construção
KZ VISION FREGUESIA	12/12/2022	R\$154.624,48	Construção
KZ VISION FREGUESIA	20/12/2022	R\$ 37.832,64	Construção
KZ VISION FREGUESIA	21/12/2022	R\$ 71.434,54	Construção
KZ VISION FREGUESIA	04/01/2023	R\$ 85.008,19	Construção
KZ VISION FREGUESIA	04/01/2023	R\$ 54.255,06	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$744.993,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$372.496,50	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2021	R\$372.496,50	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	02/07/2021	R\$460.450,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	15/07/2021	R\$585.571,29	Construção

MIRÃ BUTANTÃ	24/06/2022	R\$ 34.720,00	Construção
MIRÃ BUTANTÃ	27/06/2022	R\$ 32.700,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/10/2021	R\$ 34.839,58	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	07/03/2022	R\$185.475,45	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	09/03/2022	R\$139.686,10	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	02/05/2022	R\$200.557,03	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	04/05/2022	R\$297.800,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	23/05/2022	R\$219.955,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	13/06/2022	R\$299.161,03	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	04/07/2022	R\$380.027,50	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	18/07/2022	R\$143.708,00	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/08/2022	R\$239.515,04	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/08/2022	R\$192.929,60	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	05/08/2022	R\$ 51.761,60	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	19/08/2022	R\$ 39.018,40	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	08/09/2022	R\$ 42.231,68	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	03/10/2022	R\$ 80.791,04	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	24/10/2022	R\$129.761,17	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/11/2022	R\$686.700,00	Construção

SINFONIA VILA MASCOTE	03/11/2022	R\$ 42.426,48	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$120.913,81	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 90.658,08	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.914,45	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.817,89	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	10/11/2022	R\$ 55.796,68	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	16/11/2022	R\$ 83.359,13	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/11/2022	R\$158.457,75	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	23/11/2022	R\$ 40.123,26	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/11/2022	R\$ 48.101,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	25/11/2022	R\$ 47.373,59	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$191.349,58	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	01/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$251.146,37	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	12/12/2022	R\$ 39.001,20	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	19/12/2022	R\$ 76.166,34	Construção

SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$222.683,55	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$162.610,66	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	20/12/2022	R\$ 55.817,90	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 57.313,28	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	21/12/2022	R\$ 36.843,57	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	13/01/2023	R\$174.926,11	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/02/2023	R\$196.344,31	Construção
SINFONIA VILA MASCOTE	06/03/2023	R\$177.091,22	Construção
SOUL BROOKLIN	16/08/2021	R\$118.551,59	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2021	R\$118.752,48	Construção
SOUL BROOKLIN	06/12/2021	R\$ 65.094,00	Construção
SOUL BROOKLIN	13/12/2021	R\$118.749,96	Construção
SOUL BROOKLIN	14/01/2022	R\$169.209,56	Construção
SOUL BROOKLIN	01/02/2022	R\$118.747,57	Construção
SOUL BROOKLIN	08/02/2022	R\$ 1.163.750,00	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 88.832,53	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 67.352,23	Construção
SOUL BROOKLIN	10/02/2022	R\$ 66.672,45	Construção
SOUL BROOKLIN	14/02/2022	R\$ 43.696,17	Construção

SOUL BROOKLIN	16/02/2022	R\$ 35.555,14	Construção
SOUL BROOKLIN	21/02/2022	R\$128.630,00	Construção
SOUL BROOKLIN	21/03/2022	R\$137.849,00	Construção
SOUL BROOKLIN	25/04/2022	R\$ 46.162,72	Construção
SOUL BROOKLIN	02/05/2022	R\$ 50.908,50	Construção
SOUL BROOKLIN	09/05/2022	R\$ 42.235,20	Construção
SOUL BROOKLIN	15/06/2022	R\$ 62.748,88	Construção
SOUL BROOKLIN	11/07/2022	R\$ 42.231,68	Construção
SOUL BROOKLIN	01/08/2022	R\$ 56.920,96	Construção
SOUL BROOKLIN	15/08/2022	R\$ 37.248,80	Construção
SOUL BROOKLIN	29/08/2022	R\$ 64.254,18	Construção
SOUL BROOKLIN	11/10/2022	R\$ 54.812,96	Construção
SOUL BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 54.869,85	Construção
SOUL BROOKLIN	28/10/2022	R\$ 46.185,36	Construção
SOUL BROOKLIN	01/11/2022	R\$315.368,31	Construção
SOUL BROOKLIN	10/11/2022	R\$174.298,47	Construção
SOUL BROOKLIN	10/11/2022	R\$ 94.417,47	Construção
SOUL BROOKLIN	14/11/2022	R\$ 33.290,12	Construção
SOUL BROOKLIN	21/11/2022	R\$115.756,08	Construção

SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 63.382,48	Construção
SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 57.742,64	Construção
SOUL BROOKLIN	25/11/2022	R\$ 54.636,38	Construção
SOUL BROOKLIN	29/11/2022	R\$149.662,77	Construção
SOUL BROOKLIN	29/11/2022	R\$ 67.774,39	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 91.904,20	Construção
SOUL BROOKLIN	01/12/2022	R\$ 69.543,55	Construção
SOUL BROOKLIN	06/12/2022	R\$362.522,46	Construção
SOUL BROOKLIN	12/12/2022	R\$ 48.323,06	Construção
SOUL BROOKLIN	15/12/2022	R\$ 79.341,45	Construção
SOUL BROOKLIN	19/12/2022	R\$ 38.949,01	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$230.929,11	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$186.346,38	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 94.075,78	Construção
SOUL BROOKLIN	20/12/2022	R\$ 39.630,97	Construção
SOUL BROOKLIN	04/01/2023	R\$ 62.947,05	Construção
SOUL BROOKLIN	22/02/2023	R\$198.563,50	Construção
SOUL BROOKLIN	20/03/2023	R\$183.178,22	Construção
TERRENO - AFRICA DO SUL - FASE I	27/06/2022	R\$ 4.228.000,00	Construção

TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	16/12/2021	R\$680.443,00	Construção
TERRENO - CLUBE BANESPA - FASE I	06/05/2022	R\$350.433,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$1.000.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$720.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/12/2021	R\$500.000,00	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$1.007.299,58	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$763.851,51	Construção
TERRENO - JUREMA	20/01/2022	R\$503.649,79	Construção
TERRENO - JUREMA	21/02/2022	R\$748.801,34	Construção
TERRENO - JUREMA	21/02/2022	R\$506.369,65	Construção
TERRENO - JUREMA	21/03/2022	R\$754.235,88	Construção
TERRENO - JUREMA	21/03/2022	R\$511.484,29	Construção
TERRENO - JUREMA	20/04/2022	R\$759.182,42	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	26/01/2022	R\$ 39.200,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	16/02/2022	R\$668.000,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	23/03/2022	R\$600.000,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	23/03/2022	R\$ 58.800,00	Construção
TERRENO - RUA MATILDE DIEZ	25/04/2022	R\$ 58.800,00	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção

TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	07/06/2022	R\$475.222,22	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - RUA TENENTE LANDI	28/10/2022	R\$166.666,67	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	16/06/2021	R\$675.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	06/07/2021	R\$675.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	20/10/2021	R\$500.000,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	18/11/2021	R\$583.333,33	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	18/07/2022	R\$ 67.200,00	Construção
TERRENO - TANABI - BARRA FUNDA	15/08/2022	R\$ 34.800,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	21/06/2021	R\$1.285.048,62	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	28/07/2021	R\$570.623,21	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/08/2021	R\$705.879,05	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/09/2021	R\$712.321,90	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	13/10/2021	R\$699.436,20	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	20/04/2022	R\$680.000,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	04/05/2022	R\$2.400.000,00	Construção
TERRENO - VILA MARIANA - RUA UNIÃO	19/12/2022	R\$750.000,00	Construção

VIDERE PERDIZES	07/06/2021	R\$ 60.782,20	Construção
VIDERE PERDIZES	16/07/2021	R\$ 36.155,73	Construção
VIDERE PERDIZES	26/07/2021	R\$ 52.309,40	Construção
VIDERE PERDIZES	06/08/2021	R\$ 52.515,89	Construção
VIDERE PERDIZES	16/08/2021	R\$ 34.170,56	Construção
VIDERE PERDIZES	25/08/2021	R\$ 42.485,03	Construção
VIDERE PERDIZES	01/09/2021	R\$ 51.289,00	Construção
VIDERE PERDIZES	10/09/2021	R\$ 36.019,29	Construção
VIDERE PERDIZES	27/09/2021	R\$ 36.007,67	Construção
VIDERE PERDIZES	27/09/2021	R\$ 35.997,40	Construção
VIDERE PERDIZES	01/10/2021	R\$ 42.889,00	Construção
VIDERE PERDIZES	04/10/2021	R\$ 36.002,53	Construção
VIDERE PERDIZES	04/10/2021	R\$ 35.964,79	Construção
VIDERE PERDIZES	18/10/2021	R\$ 35.963,99	Construção
VIDERE PERDIZES	10/11/2021	R\$ 51.808,55	Construção
VIDERE PERDIZES	16/11/2021	R\$ 35.905,19	Construção
VIDERE PERDIZES	25/11/2021	R\$174.997,30	Construção
VIDERE PERDIZES	25/11/2021	R\$ 39.009,69	Construção
VIDERE PERDIZES	01/12/2021	R\$239.499,63	Construção

VIDERE PERDIZES	10/01/2022	R\$ 54.590,55	Construção
VIDERE PERDIZES	02/03/2022	R\$ 38.649,60	Construção
VIDERE PERDIZES	21/03/2022	R\$ 91.696,67	Construção
VIDERE PERDIZES	01/07/2022	R\$ 34.273,98	Construção
VIDERE PERDIZES	03/10/2022	R\$ 34.300,27	Construção
VIDERE PERDIZES	28/10/2022	R\$134.504,87	Construção
VIDERE PERDIZES	16/11/2022	R\$ 36.871,32	Construção
VIDERE PERDIZES	23/11/2022	R\$ 38.058,08	Construção
VIDERE PERDIZES	20/12/2022	R\$ 65.396,49	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/08/2021	R\$148.309,01	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/08/2021	R\$143.814,81	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/09/2021	R\$ 40.896,98	Construção
ZYZ BELA VISTA	04/10/2021	R\$ 61.639,08	Construção
ZYZ BELA VISTA	11/10/2021	R\$ 44.882,55	Construção
ZYZ BELA VISTA	14/10/2021	R\$ 51.189,71	Construção
ZYZ BELA VISTA	25/10/2021	R\$111.968,45	Construção
ZYZ BELA VISTA	25/11/2021	R\$ 75.600,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/01/2022	R\$ 50.917,24	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/01/2022	R\$ 36.822,36	Construção

ZYZ BELA VISTA	21/03/2022	R\$341.432,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	07/04/2022	R\$ 45.096,32	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/04/2022	R\$ 76.753,95	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/04/2022	R\$ 43.641,60	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/05/2022	R\$ 60.370,88	Construção
ZYZ BELA VISTA	12/05/2022	R\$ 39.277,44	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/05/2022	R\$ 58.188,80	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/06/2022	R\$ 70.612,25	Construção
ZYZ BELA VISTA	07/06/2022	R\$ 80.573,22	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/06/2022	R\$ 87.213,87	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/07/2022	R\$ 40.950,68	Construção
ZYZ BELA VISTA	27/07/2022	R\$385.117,86	Construção
ZYZ BELA VISTA	19/08/2022	R\$ 51.091,46	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/09/2022	R\$ 53.452,08	Construção
ZYZ BELA VISTA	22/09/2022	R\$ 62.294,41	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/10/2022	R\$ 40.924,84	Construção
ZYZ BELA VISTA	28/10/2022	R\$ 37.050,00	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/11/2022	R\$ 77.647,50	Construção
ZYZ BELA VISTA	03/11/2022	R\$172.650,86	Construção

ZYZ BELA VISTA	03/11/2022	R\$ 61.317,81	Construção
ZYZ BELA VISTA	10/11/2022	R\$ 43.021,02	Construção
ZYZ BELA VISTA	21/11/2022	R\$ 46.266,18	Construção
ZYZ BELA VISTA	23/11/2022	R\$ 34.626,91	Construção
ZYZ BELA VISTA	29/11/2022	R\$143.057,40	Construção
ZYZ BELA VISTA	29/11/2022	R\$ 38.593,21	Construção
ZYZ BELA VISTA	01/12/2022	R\$ 56.642,90	Construção
ZYZ BELA VISTA	06/12/2022	R\$ 36.483,60	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$351.888,16	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$109.879,20	Construção
ZYZ BELA VISTA	15/12/2022	R\$ 66.842,84	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/12/2022	R\$177.799,22	Construção
ZYZ BELA VISTA	20/12/2022	R\$ 36.681,39	Construção
ZYZ BELA VISTA	21/12/2022	R\$152.223,56	Construção
ZYZ CENTRO	05/07/2021	R\$ 70.251,08	Construção
ZYZ CENTRO	19/07/2021	R\$ 62.110,77	Construção
ZYZ CENTRO	19/07/2021	R\$ 36.364,23	Construção
ZYZ CENTRO	06/08/2021	R\$ 74.034,18	Construção
ZYZ CENTRO	20/08/2021	R\$ 39.909,53	Construção

ZYZ CENTRO	03/09/2021	R\$ 44.518,29	Construção
ZYZ CENTRO	06/09/2021	R\$ 45.061,02	Construção
ZYZ CENTRO	15/09/2021	R\$ 48.364,10	Construção
ZYZ CENTRO	17/09/2021	R\$ 33.765,06	Construção
ZYZ CENTRO	22/10/2021	R\$ 48.630,72	Construção
ZYZ CENTRO	22/10/2021	R\$ 36.804,31	Construção
ZYZ CENTRO	25/10/2021	R\$ 43.898,44	Construção
ZYZ CENTRO	01/11/2021	R\$ 50.557,90	Construção
ZYZ CENTRO	10/11/2021	R\$ 52.616,66	Construção
ZYZ CENTRO	10/11/2021	R\$ 41.163,17	Construção
ZYZ CENTRO	25/11/2021	R\$ 43.731,18	Construção
ZYZ CENTRO	10/12/2021	R\$ 53.647,54	Construção
ZYZ CENTRO	03/01/2022	R\$ 36.010,40	Construção
ZYZ CENTRO	12/01/2022	R\$ 63.606,55	Construção
ZYZ CENTRO	12/01/2022	R\$ 55.548,88	Construção
ZYZ CENTRO	14/01/2022	R\$ 81.358,76	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 92.386,50	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 55.339,60	Construção
ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 40.000,00	Construção

ZYZ CENTRO	28/01/2022	R\$ 38.787,02	Construção
ZYZ CENTRO	01/02/2022	R\$ 75.390,99	Construção
ZYZ CENTRO	21/02/2022	R\$ 42.224,00	Construção
ZYZ CENTRO	21/02/2022	R\$ 32.668,82	Construção
ZYZ CENTRO	02/03/2022	R\$141.626,86	Construção
ZYZ CENTRO	07/03/2022	R\$158.085,20	Construção
ZYZ CENTRO	07/03/2022	R\$ 34.804,49	Construção
ZYZ CENTRO	09/03/2022	R\$123.925,06	Construção
ZYZ CENTRO	14/03/2022	R\$ 73.781,19	Construção
ZYZ CENTRO	14/03/2022	R\$ 33.843,04	Construção
ZYZ CENTRO	04/04/2022	R\$ 47.798,92	Construção
ZYZ CENTRO	27/07/2022	R\$ 47.025,62	Construção
ZYZ CENTRO	28/10/2022	R\$ 49.631,82	Construção
ZYZ CENTRO	03/11/2022	R\$ 32.567,40	Construção
ZYZ CENTRO	23/11/2022	R\$ 55.658,96	Construção
ZYZ CENTRO	25/11/2022	R\$ 33.248,44	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 55.603,93	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 54.215,00	Construção
ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 37.950,71	Construção

ZYZ CENTRO	01/12/2022	R\$ 35.421,51	Construção
ZYZ CENTRO	12/12/2022	R\$ 76.298,64	Construção
ZYZ CENTRO	21/12/2022	R\$ 48.687,91	Construção
ZYZ SAÚDE	08/12/2021	R\$ 33.250,71	Construção
ZYZ SAÚDE	09/03/2022	R\$257.707,49	Construção
ZYZ SAÚDE	27/04/2022	R\$ 74.372,01	Construção
ZYZ SAÚDE	02/05/2022	R\$292.000,00	Construção
ZYZ SAÚDE	20/05/2022	R\$129.884,16	Construção
ZYZ SAÚDE	25/05/2022	R\$166.220,80	Construção
ZYZ SAÚDE	20/06/2022	R\$ 66.661,12	Construção
ZYZ SAÚDE	25/07/2022	R\$ 97.310,80	Construção
ZYZ SAÚDE	12/08/2022	R\$ 52.188,64	Construção
ZYZ SAÚDE	29/08/2022	R\$ 48.402,54	Construção
ZYZ SAÚDE	05/09/2022	R\$ 53.287,20	Construção
ZYZ SAÚDE	19/09/2022	R\$ 44.406,00	Construção
ZYZ SAÚDE	26/09/2022	R\$ 65.132,75	Construção
ZYZ SAÚDE	11/10/2022	R\$350.086,20	Construção
ZYZ SAÚDE	28/10/2022	R\$108.808,65	Construção
ZYZ SAÚDE	28/10/2022	R\$ 56.439,50	Construção

ZYZ SAÚDE	03/11/2022	R\$ 55.099,01	Construção
ZYZ SAÚDE	07/11/2022	R\$ 55.120,73	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 55.106,81	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 54.510,00	Construção
ZYZ SAÚDE	10/11/2022	R\$ 32.688,92	Construção
ZYZ SAÚDE	16/11/2022	R\$100.678,50	Construção
ZYZ SAÚDE	21/11/2022	R\$172.411,87	Construção
ZYZ SAÚDE	21/11/2022	R\$126.703,91	Construção
ZYZ SAÚDE	22/11/2022	R\$ 42.705,90	Construção
ZYZ SAÚDE	29/11/2022	R\$ 54.712,63	Construção
ZYZ SAÚDE	29/11/2022	R\$ 34.986,97	Construção
ZYZ SAÚDE	01/12/2022	R\$ 69.085,54	Construção
ZYZ SAÚDE	01/12/2022	R\$ 47.351,10	Construção
ZYZ SAÚDE	09/12/2022	R\$ 55.333,20	Construção
ZYZ SAÚDE	13/12/2022	R\$ 56.511,09	Construção
ZYZ SAÚDE	19/12/2022	R\$ 94.000,00	Construção
ZYZ SAÚDE	19/12/2022	R\$ 90.271,81	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$179.672,43	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$101.980,48	Construção

ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$ 79.018,75	Construção
ZYZ SAÚDE	20/12/2022	R\$ 64.479,69	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$218.377,20	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$ 46.698,27	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$ 38.668,30	Construção
ZYZ SAÚDE	04/01/2023	R\$218.377,20	Construção

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES – REEMBOLSO DE CUSTOS E DESPESAS PREVIAMENTE À DATA DE INTEGRALIZAÇÃO

São Paulo, [DATA]

À

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ref.: **Notificação de Utilização dos recursos para reembolso – 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures da KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

A **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, vem, pelo presente termo, atestar que 100% (cem por cento) dos recursos obtidos mediante a emissão das debêntures foram utilizados até a data da presente declaração, nos termos da Cláusula 3.2. e do **Anexo II** do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações E Construções S.A.*", datado de 08 de maio de 2023 ("Escritura"), conforme comprovantes digitais dos Documentos Comprobatórios aplicáveis enviados para o Agente Fiduciário dos CRI.

Atenciosamente,

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

ANEXO IV
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora Kallas Incorporações E Construções S.A.	CNPJ 09.146.451/0001-06
---	----------------------------

Logradouro Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30	Bairro Vila Nova Conceição
---	-------------------------------

CEP 04508-030	Cidade São Paulo	Estado SP
------------------	---------------------	--------------

Características:

Emissão de 4ª (quarta) emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações E Construções S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações E Construções S.A.*", datado de 08 de maio de 2023 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 08 de maio de 2023, a qual será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("RCA da Emissora").

Debêntures Subscritas

Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R\$)
[=]	R\$ 1.000,00	[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

- Em conta corrente Banco n.º Agência n.º
 Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor

Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) arquivamento da RCA da Emissora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);

(iii) Publicação da RCA da Emissora na “Gazeta de São Paulo”;

(iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(vii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura.

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

Subscritor
True Securitizadora S.A.

Nome:
Cargo:

CNPJ

12.130.744/0001-00

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [=].	_____ Kallas Incorporações E Construções S.A.
--	---

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

ANEXO V
MODELO DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- I. **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e
- II. **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM sob o n.º 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (A) as Partes celebraram em 08 de maio de 2023 o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 08 de maio de 2023 ("RCA da Emissora"), devidamente arquivada na JUCESP, em [=] de [=] de 2023 sob o n.º [=], tendo sido publicada em [=] de [=] de 2023 no jornal "Gazeta de São Paulo" do Estado de São Paulo, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

- (B) por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, [seriam/foram] emitidas 130.000 (cento e trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais);
- (C) as Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora e seria realizada em série única;
- (D) em [=] de [=] de 2023, o *Procedimento de Bookbuilding* foi concluído, por meio do qual se definiu (i) a quantidade e o volume finais dos CRI, e consequentemente de Debêntures emitidas; e (ii) a taxa final de Remuneração dos CRI, e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures nas condições previstas no Contrato de Distribuição;
- (E) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista na Cláusula 1 abaixo, para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.3.6. da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (F) tendo em vista que as Debêntures ainda não foram integralizadas e ainda de acordo com o disposto na Cláusula 3.3.7. da Escritura de Emissão de Debêntures, não se faz necessária a realização de assembleia geral de debenturista para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia geral de titulares dos CRI.

Resolvem, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Aditamento"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA I. DO ADITAMENTO

1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar a redação das Cláusulas [=] da Escritura de Emissão de Debêntures, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"[=]"

CLÁUSULA II. RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante da Escritura de Emissão

de Debêntures para todos os fins de direito.

CLÁUSULA III. REGISTRO

3.1. Nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações e da Cláusula 2.3.3. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se obriga a protocolar este Aditamento perante à JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua assinatura.

3.2. Uma via original ou eletrônica (formato .pdf) deste Aditamento devidamente arquivado na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, caso aplicável, deverá ser enviada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.

CLÁUSULA IV. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O presente Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos deste Aditamento e da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

4.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

4.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

4.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto nº 10.278", bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2"), este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-

Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. 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.

**CLÁUSULA V.
DO FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

5.1. Este instrumento será regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes neste ato elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas, litígios ou controvérsias, oriundos do presente Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento digitalmente, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 61647B26C1E44F3889D0B1A78EFF4F20

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Escritura de Emissão (4ª Emissão) MF 08.05.23 v. final en...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 119

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 11

Rubrica: 0

Ana Carolina Paixão

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

ana.paixao@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Ana Carolina Paixão

Local: DocuSign

8/5/2023 | 22:14

ana.paixao@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

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

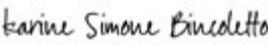
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/7/2022 | 13:54

ID: 7eaf4692-46ff-4500-8cf2-f61bfa63f42a

Assinatura

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Registro de hora e data

Enviado: 8/5/2023 | 22:23

Visualizado: 9/5/2023 | 11:44

Assinado: 9/5/2023 | 11:45

Matheus Soares Kuhn

matheus@grupokallas.com.br

CFO

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

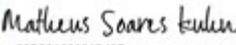
CPF do signatário: 32519341807

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/1/2023 | 12:11

ID: c09e2293-a566-41cd-a789-829d10db926b

DocuSigned by:

 09FC0A96881D48F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.69.168.221

Enviado: 8/5/2023 | 22:23

Visualizado: 8/5/2023 | 22:27

Assinado: 8/5/2023 | 22:28

Raphael Esper Kallas

raphael@grupokallas.com.br

Kazzas CEO

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 SERASA RFB v5

CPF do signatário: 39464971878

Cargo do Signatário: Co-Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

DocuSigned by:

 1370C029427247A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.170.220.114

Enviado: 8/5/2023 | 22:23

Visualizado: 9/5/2023 | 07:38

Assinado: 9/5/2023 | 07:39

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Aceito: 24/1/2023 13:00 ID: 14598c98-e879-496c-aa19-b8a7f70e151a</p> <p>Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecurizadora.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: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 14:16 ID: 2be5f154-9354-4d09-8e5b-b75778ab12e1</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 22:23 Visualizado: 9/5/2023 14:16 Assinado: 9/5/2023 14:16</p>
<p>Willian Cavalcante Pereira willian.pereira@truesecurizadora.com.br 38924933833 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: 38924933833 Cargo do Signatário: Testemunha</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 11:36 ID: 6cf434cf-23a4-4518-be51-7d10b82186bb</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 131.255.38.1</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 22:23 Visualizado: 9/5/2023 11:36 Assinado: 9/5/2023 11:37</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	8/5/2023 22:23
Entrega certificada	Segurança verificada	9/5/2023 11:36
Assinatura concluída	Segurança verificada	9/5/2023 11:37
Concluído	Segurança verificada	9/5/2023 14:16
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

<meta http-equiv="Content-Type" content="text/html; charset=UTF-8">ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE <p>From time to time, Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga 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.</p>
Getting paper copies <p>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.</p>
Withdrawing your consent <p>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.</p>
Consequences of changing your mind <p>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.</p>
All notices and disclosures will be sent to you electronically <p>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.</p>
How to contact Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados: <p>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: lucelena.paes@mattosfilho.com.br
 </p>
To advise Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados of your new email address <p>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 lucelena.paes@mattosfilho.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 Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga 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 lucelena.paes@mattosfilho.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 Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga 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 lucelena.paes@mattosfilho.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 Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga 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 Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados during the course of your relationship with Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

<html>
<head>
</head>

<body>

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

</p>

Periodicamente, "Mattos Filho" poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

</p>

Obtenção de cópias impressas

</p>

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

</p>

Revogação de seu consentimento

</p>

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

</p>

Consequências da revogação de consentimento

</p>

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

</p>

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

</p>

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

</p>

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

</p>

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

</p>

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:
servicedesk@mattosfilho.com.br

</p>

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

</p>

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

</p>

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

</p>

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

</p>

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

</p>

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

</p>

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

</p>

i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

</p>

ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

</p>

Hardware e software necessários

</p>

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;

</p>

(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);

</p>

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;

</p>

(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;

</p>

(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

</p>

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

</p>

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso;

ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso.

Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

</p>

Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

</p>

Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;

Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;

Até ou a menos que você notifique o "Mattos Filho" conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por "Mattos Filho" durante o curso do seu relacionamento com o "Mattos Filho".

</body>

</html>

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

- (1) como emissora da CCI:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

- (2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

Resolvem a Emitente e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora (conforme definido abaixo) emitiu 130.000 (cento e trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitada a Quantidade Mínima da Emissão dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante ("CCI");
- (iii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com

registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);

- (iv) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da série única, da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);
- (v) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.1430 (conforme definido abaixo), e normativos da CVM, em especial da Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização ("Emissão");
- (vi) os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e
- (vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

<u>"B3"</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM (conforme definido abaixo);
<u>"CCI"</u>	Significa esta CCI;
<u>"CNPJ"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
<u>"Código de Processo Civil"</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 80902 – 6, agência n.º 0350, de titularidade da Securitizadora;
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa o Banco Safra S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;
<u>“Créditos Imobiliários ”</u>	Significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário 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;
<u>“CRI”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514, do artigo 22 da Lei 14.430 e demais disposições aplicáveis;
<u>“CVM”</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 12 de junho de 2023;
<u>“Debêntures”</u>	Significa a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 130.000 (cento e trinta mil) debêntures, no valor total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>"Devedora"</u>	KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES 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 João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.146.451/0001-06;
<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u>	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	Este <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"</i> ;
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> celebrado em 08 de maio de 2023, e seus eventuais aditamentos, entre a Emitente e a Devedora;
<u>"Instituição Custodiante"</u>	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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>"IPCA"</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
<u>"Lei nº 10.931"</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Lei nº 14.430"</u>	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
<u>"Leis Anticorrupção"</u>	Significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e à ordem econômica, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a

U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act of 2010;

“Oferta”

Significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada aos investidores que atendam às características de investidor profissional e qualificado, assim definidos nos termos do artigo 11 e 12, respectivamente, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”); **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160;

“Patrimônio Separado”

Significa o patrimônio separado constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emitente ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelo Fundo de Despesas; **(iii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, conforme estabelecido nos Documentos da Securitização; **(iv)** pelos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesas; **(v)** pela Conta Centralizadora; e **(vi)** pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emitente e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI;

“Procedimento de Bookbuilding”

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir **(i)** a quantidade e o volume finais dos CRI, e consequentemente de Debêntures, a serem emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme definido abaixo; e **(ii)** a taxa final de Remuneração dos CRI, nas condições previstas no *“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Série Única da 171ª (centésima septuagésima primeira)*

Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A., celebrado em 08 de maio de 2023 entre a Devedora, a Emitente, o Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda.;

<u>"Quantidade Mínima da Emissão dos CRI"</u>	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), os quais serão objeto da Garantia Firme;
<u>"Resolução CVM 60"</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<u>"Resolução CVM 160"</u>	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<u>"Securitizadora" ou "Emitente"</u>	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Sistema de Negociação"</u>	Conforme definido na Cláusula 3.6 desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Termo de Securitização"</u>	o <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."</i> , celebrado em 08 de maio de 2023, entre a 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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos (<u>"Agente Fiduciário"</u>); e
<u>"Titular da CCI"</u>	O titular da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

CLÁUSULA II OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, 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.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Série e Número. Será emitida a CCI em uma única série e com o número indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI será de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que respeitada a Quantidade Mínima da Emissão dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, 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 Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

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. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, 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. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, 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 de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, 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").

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** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, o valor nominal unitário 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. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, 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 e a quantidade final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI anteriormente a primeira data de integralização das Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, observado ainda o eventual cancelamento das Debêntures, em razão da Distribuição Parcial dos CRI, sem a

necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.11. Local 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 Centralizadora.

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Vencimento Antecipado. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17. 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.

3.18. 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 nº 14.430.

3.19. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, 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* e eventual cancelamento das Debêntures, em razão da Distribuição Parcial dos CRI, será ratificado por

meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV GARANTIAS

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA V 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 pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
- (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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.

5.3. As parcelas citadas no item "ii" 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 da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4. As parcelas citadas nos itens "i" e "ii" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Distribuidora de

Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0004-34.

5.5. 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*.

5.6. 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, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas 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 Emitente com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

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.

CLÁUSULA VI OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emitente. A Emitente declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (a) Entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (c) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas

não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

- (e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

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 da 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 de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;
- (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; e
- (d) na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

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 Securitização (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII 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, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP 04506-000

At: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04534-010, São Paulo – SP

At: Hannah Moraes

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

CLÁUSULA VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante 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 pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. 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 especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) 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; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos documentos da operação; e (vi) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias.

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, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante 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 Securitização.

8.6. A Emitente e a Instituição Custodiante 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 nº 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante 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 nº 10.931.

8.8. A Emitente e a Instituição Custodiante 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. A Emitente e a Instituição Custodiante concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2022, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, de 27 de julho de 2021, conforme em vigor, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impresa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

8.9.1. 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.

CLÁUSULA IX LEI DE REGÊNCIA

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA X 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I**CCI**

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 12de junho de 2023			
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: True Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
Endereço: Avenida Santo Amaro, n.º 48							
Complemento	1º andar, conjunto 11	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-905
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0001-91							
Endereço: Av. das Américas, n.º 3.434, Barra da Tijuca							
Complemento	Bloco 07, Sala 201	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.640-102
3. Devedora							
Razão Social: Kallas Incorporações e Construções S.A.							
CNPJ: 09.146.451/0001-06							
Endereço: Rua João Lourenço, n.º 432							
Complemento	sala 30	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04508-030
4. Título							

<p><i>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.", celebrado em 08 de maio de 2023 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures").</i></p>	
<p>5. Valor dos Créditos Imobiliários</p>	
<p>R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.</p>	
<p>6. Identificação dos Empreendimentos:</p>	
<p>Indicados no <u>Anexo I</u> da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>	
<p>7. Condições da Emissão</p>	
<p>Prazo e Data de Vencimento</p>	<p>1.094 (mil e noventa e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2026 ("<u>Data de Vencimento das Debêntures</u>").</p>
<p>Atualização Monetária</p>	<p>O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, não será atualizado monetariamente.</p>
<p>Remuneração</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra grupo</i>, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 ("<u>Taxa DI</u>"), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definida por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração</u>") calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula presente na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Pagamento do Principal</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado,</p>

	o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura, a Remuneração será paga pela Devedora, semestralmente, até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de pagamentos previsto no Anexo A desta CCI (sendo cada uma dessas datas, uma " <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ").
Encargos Moratórios:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Juros de Mora:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
8. Garantias	
Não há.	

ANEXO A**Cronograma de Pagamento da Remuneração**

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração
01	08 de dezembro de 2023
02	10 de junho de 2024
03	10 de dezembro de 2024
04	10 de junho de 2025
05	10 de dezembro de 2025
06	Data de Vencimento das Debêntures

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6CC8D88640F34F58878474B5BA162D07

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Escritura de Emissão de CCI MF 08.05.2023 v. final envio ...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 21

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Isabela Valente da Gama

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

isabela.valente@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Isabela Valente da Gama

Local: DocuSign

8/5/2023 | 22:46

isabela.valente@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

Hannah Pâmela Coutinho Moraes

hannah.moraes@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: 02575238200

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 9/5/2023 | 10:16

ID: 40e8eb19-f722-4182-b467-8168742d9db0

Assinatura

DocuSigned by:

 B15EC8667721446...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

Registro de hora e data

Enviado: 8/5/2023 | 23:12

Visualizado: 9/5/2023 | 10:16

Assinado: 9/5/2023 | 10:17

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

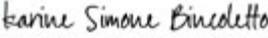
CPF do signatário: 35046030896

Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/7/2022 | 13:54

ID: 7eaf4692-46ff-4500-8cf2-f61bfa63f42a

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 8/5/2023 | 23:12

Visualizado: 9/5/2023 | 11:45

Assinado: 9/5/2023 | 11:46

Marcelo Takeshi Yano de Andrade

scc@oliveiratrust.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

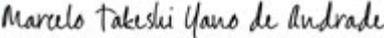
CPF do signatário: 31385418877

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 9/5/2023 | 10:27

ID: b79a1c2f-a4d9-4683-9bd0-01ef914dba6d

DocuSigned by:

 3089F6A250124BD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

Enviado: 8/5/2023 | 23:12

Visualizado: 9/5/2023 | 10:27

Assinado: 9/5/2023 | 10:27

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<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: 9/5/2023 10:17 ID: c4fc5e7a-e87f-4433-8276-8b0889d077f4</p>	<p>DocuSigned by: <i>Ricardo Lucas Dara da Silva</i> ECC0A89AB5C947E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.82.122</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 23:12 Visualizado: 9/5/2023 10:17 Assinado: 9/5/2023 10:19</p>
<p>Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecurizadora.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: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 14:19 ID: a5d567e4-568b-4dbc-9e1e-6d3306206baa</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Bragatto Moura</i> D1003F0A286144E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 23:12 Visualizado: 9/5/2023 14:19 Assinado: 9/5/2023 14:19</p>
<p>Willian Cavalcante Pereira willian.pereira@truesecurizadora.com.br 38924933833 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: 38924933833 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 9/5/2023 11:27 ID: 67d1bd56-2b49-4545-988c-bc2e91d57b69</p>	<p>DocuSigned by: <i>Willian Cavalcante Pereira</i> 4F852C96FAD944F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 131.255.38.1</p>	<p>Enviado: 8/5/2023 23:12 Visualizado: 9/5/2023 11:27 Assinado: 9/5/2023 11:29</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	8/5/2023 23:12

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	9/5/2023 11:27
Assinatura concluída	Segurança verificada	9/5/2023 11:29
Concluído	Segurança verificada	9/5/2023 14:19
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Emissor Registrado na CVM

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora") na qualidade de companhia securitizadora S1, emissora dos certificados de recebíveis do imobiliários da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão, em série única ("Emissão") a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Designed by
Karine Siqueira Escobedo
Assinado por: KARINE SIQUEIRA BINCOLETTI 2644820896
CPF: 2264820896
Papel: Diretora
Data/Hora de Assinatura: 10/5/2023 | 17:34 BRT
CP
Série: 01001F0A28B144E38212BC5AAC3A30D1

Nome:
Cargo:

Designed by
Rafael Augusto Ramos
Assinado por: RICARDO BRAGA TITO MOURA 0242879584
CPF: 0242879584
Papel: Provedor
Data/Hora de Assinatura: 10/5/2023 | 16:59 BRT
CP
Série: 01001F0A28B144E38212BC5AAC3A30D1

Nome:
Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 997D7153945D4755B547A096606AC2A6

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Declaração de Emissor Registrado na CVM (V. Assinatura)(4...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Leonardo Azevedo Ruiz

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

leonardo.ruiz@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leonardo Azevedo Ruiz

Local: DocuSign

10/5/2023 | 16:54

leonardo.ruiz@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

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

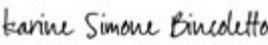
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/7/2022 | 13:54

ID: 7eaf4692-46ff-4500-8cf2-f61bfa63f42a

Assinatura

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Registro de hora e data

Enviado: 10/5/2023 | 16:56

Visualizado: 10/5/2023 | 17:04

Assinado: 10/5/2023 | 17:04

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@truesecurizadora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

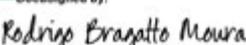
CPF do signatário: 03542879584

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/5/2023 | 16:58

ID: a78270c9-46d9-45cc-a12a-ab224519f5da

DocuSigned by:

 D1003F0A288144E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 10/5/2023 | 16:56

Visualizado: 10/5/2023 | 16:58

Assinado: 10/5/2023 | 16:59

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	10/5/2023 16:56
Entrega certificada	Segurança verificada	10/5/2023 16:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/5/2023 16:59
Concluído	Segurança verificada	10/5/2023 17:04
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

ANEXO VII

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO,
ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Companhia Securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da série única da 171ª (centésima septuagésima primeira) emissão ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre **(a)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados e/ou mantidos na Conta Centralizadora; **(c)** a Conta Centralizadora; **(d)** pelo Fundo de Despesas; **(e)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI;
- (ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção, atualidade e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, atualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de maio de 2022.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Sérvio Santos Escudé
Assinado por: KAPINE SIMONE BINGOLETTO 3564920896
CPF: 0304220889
Papel: Gestora
Data/Hora de Assinatura: 10/02/23 | 17:35 BRT

C6B1A8B8879452928AC28CF91834

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Rafael Augusto Passos
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 0294287694
CPF: 0304230554
Papel: Procurador
Data/Hora de Assinatura: 10/02/23 | 17:52 BRT

D19C3F9A28F14E3E2129C9AACA30E21

Nome:
Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2B89B04CE19B49C28449B7CEAE8601C1

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Kallas - Anexo II - Declaração da Companhia Securitizadora (V. Ass...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Leonardo Azevedo Ruiz

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

leonardo.ruiz@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 157.167.132.180

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leonardo Azevedo Ruiz

Local: DocuSign

10/5/2023 | 16:49

leonardo.ruiz@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário

Karine Simone Bincoletto

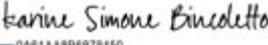
karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Diretora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Registro de hora e data

Enviado: 10/5/2023 | 16:54

Visualizado: 10/5/2023 | 17:05

Assinado: 10/5/2023 | 17:06

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:

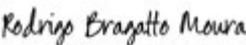
Aceito: 18/7/2022 | 13:54

ID: 7eaf4692-46ff-4500-8cf2-f61bfa63f42a

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

 D1003F0A288144E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 10/5/2023 | 16:54

Visualizado: 10/5/2023 | 17:01

Assinado: 10/5/2023 | 17:02

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: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/5/2023 | 17:01

ID: 1c2bbd95-acf6-43ee-82e2-ae2b8370b67c

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	10/5/2023 16:54
Entrega certificada	Segurança verificada	10/5/2023 17:01
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/5/2023 17:02
Concluído	Segurança verificada	10/5/2023 17:06
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA SÉRIE ÚNICA, DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONTRUÇÕES S.A.