



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA CORPORATIVO, CONCENTRADO E LOGÍSTICO.

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA PRIMEIRA E SEGUNDA SÉRIES DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.
12.130.744/0001-00**

como Emissora



celebrado com

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

Como Agente Fiduciário

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.

datado de

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

Índice

1	Definições e Autorizações.....	1
2	Do Objeto dos Créditos Imobiliários	12
3	Características da Emissão.....	15
4	Características Gerais do CRI.....	23
5	Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração	25
6	Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária	31
7	Oferta de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado	36
8	Garantias	43
9	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	44
10	Declarações e Obrigações da Emissora	47
11	Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço	55
12	Assembleia de Investidores	67
13	Liquidação do Patrimônio Separado	73
14	Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas.....	76
15	Prioridade de Pagamento	81
16	Comunicações e Publicidade.....	81
17	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	83
18	Disposições Gerais	86
19	Lei e Foro	87
20	Registro do Termo	88

Anexos

Anexo I - Característica do Lastro	2
Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI	1
Anexo III – Despesas	1
Anexo IV – Fatores de Risco	2
Anexo V-A – Declaração dos Coordenador Líder	15
Anexo V-B – Declaração da Companhia Securitizadora	16
Anexo V-C – Declaração de Custódia	17
Anexo V-D - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses.....	18
Anexo VI – Declaração Acerca da Existência de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário.....	19
Anexo VII-A - Destinação dos Recursos.....	66
Anexo VII-B – Lista de Empreendimentos Imobiliários e Cronograma da Destinação dos Recursos	73
CCIs.....	2

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA CORPORATIVO, CONCENTRADO E LOGÍSTICO.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definidos):

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”).

e, de outro lado,

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”).

Firmam o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Emitidas pela Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.” (“**Termo de Securitização**”), de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo:

1 Definições e Autorizações

1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ Agente Fiduciário ”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo acima;
“ Agência de Classificação de Risco ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.17.1 deste Termo de Securitização;
“ Alteração Tributária ”	tem o significado previsto na Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização;
“ Ata de Aprovação da Devedora ”	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização;
“ Ata de Aprovação do Fiador ”	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.3 deste Termo de Securitização;
“ Aprovação Societária MercadoLibre Inc ”	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.4 deste Termo de Securitização;

“Atos Societários”	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.4 deste Termo de Securitização;
“Amortização dos CRI 1ª Série”	a amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, será realizado em única data, na data de vencimento dos CRI da Primeira Série, qual seja 15 de agosto de 2027, de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
“Amortização dos CRI 2ª Série”	O saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de agosto de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 15 de agosto de 2028 e a segunda parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série, de acordo com os percentuais e as datas indicadas no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
“Amortização dos CRI”	a Amortização dos CRI 1ª Série e a Amortização dos CRI da 2ª Série quando mencionados em conjunto;
“Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª Série”	tem o significado previsto na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
“Amortização Extraordinária dos CRI da 2ª Série”	tem o significado previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
“Amortização Extraordinária dos CRI”	a Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª Série e a Amortização dos CRI da 2ª Série;
“ANBIMA”	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“Assembleia de Titulares de CRI”	a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
“Ativos Relevantes”	tem o significado previsto na Cláusula 7.3.3 (vii);
“Banco Itaú BBA” ou “Coordenador Líder”	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;
“Banco Bradesco BBI”	BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93;
“Banco Safra”	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28;
“Banco de Liquidação”	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001/04, ou outra instituição financeira que venha a substituí-lo nessa função, cuja função e remuneração estão descritas no Anexo III do Termo de Securitização, ou o prestador que vier a substituí-lo;

“Bookbuilding”	o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM nº 400, o qual irá definir a taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme definido abaixo), a existência de cada uma das séries e a alocação em cada uma das séries;
“B3”	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, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 09.346.601/0001-25;
“Cartório de RTD”	o competente cartório de registros de títulos e documentos competente na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“CCI da Primeira Série”	significa a CCI da Primeira Série emitida nos termos da Escritura de Emissão das CCIs;
“CCI da Segunda Série”	significa a CCI da Segunda Série emitida nos termos da Escritura de Emissão das CCIs;
“CCIs”	a CCI da Primeira Série e a CCI da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
“CETIP21”	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“CNPJ/ME”	o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;
“CMN”	o Conselho Monetário Nacional;
“Código ANBIMA”	o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor nesta data;
“Código Civil”	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“Código de Processo Civil”	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“COFINS”	a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“Condições Precedentes”	tem o significado previsto na Cláusula 2.1.4 deste Termo de Securitização;
“Conta do Patrimônio Separado”	a conta corrente nº 70897-0, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como recursos para os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão, e que estará afetada pelo Patrimônio Separado;
“Conta Livre Movimentação Devedora”	conta corrente nº 13065887-8, agência nº 2167, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco Santander (Brasil) S.A.;
“Contrato de Distribuição”	o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A.”</i> , celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria e a Devedora com interveniência anuência do Fiador, conforme aditado;

“Carta de Garantia Corporativa”	a Carta de Garantia Corporativa, emitida pela MercadoLibre Inc., em garantia das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora, regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América;
“Controle”	significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
“Controladas”	significa, com relação a qualquer pessoa (i) qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente, por tal pessoa que possua preponderância nas deliberações sociais, nos termos do artigo 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (ii) que seja combinada às Demonstrações Financeiras do Fiador;
“Coordenadores”	o Coordenadores Líder, o Banco Bradesco BBI e o Banco Safra;
“CNPJ/ME”	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“CPF/ME”	o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
“Créditos Imobiliários”	a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pelas CCI;
“CRI em Circulação”	para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI;
“CRI 1ª Série”	os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 52ª (quingüésima segunda) Emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da Primeira Série, representados pela CCI da Primeira Série, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430;
“CRI 2ª Série”	os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 52ª (quingüésima segunda) Emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da Segunda Série, representados pela CCI da Segunda Série, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430;
“CRI”	os CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
“CSLL”	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Aniversário dos CRI”	será todo dia 15 do mês de agosto de cada ano e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
“Data de Início da Rentabilidade” ou “Primeira Data de Integralização”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI e aplicação da atualização monetária dos CRI 2ª Série será a data da primeira integralização dos CRI;
“Data de Emissão”	15 de agosto de 2022;

“Data de Integralização”	a data em que houver a subscrição e integralização dos CRI por Investidores Profissionais;
“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”	tem o significado disposto no Cláusula 3.11.1 deste Termo de Securitização;
“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”	tem o significado disposto no Cláusula 3.11.2 deste Termo de Securitização;
“Descaracterização”	descaracterização da natureza imobiliária das Notas Comerciais emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e que serão lastro para a emissão dos CRI;
“Destinação dos Recursos”	tem o significado previsto na Cláusula 3.27.1 deste Termo de Securitização;
“Devedora” ou “Mercado Envios”	MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte C, CEP 06223-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.121.850/0001-55;
“Dia Útil”	Considera-se “Dia Útil” (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nas Cidades de São Paulo e Osasco, Estado de São Paulo;
“Direitos Creditórios”	significa os créditos constituídos no Termo de Emissão de Notas Comerciais emitidos em favor da Securitizadora e todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais;
“Documentos Comprobatórios”	significam todos os documentos que comprovam a existência dos Direitos Creditórios, quais sejam, em conjunto, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (iv) os eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens acima;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) a Carta de Garantia Corporativa; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) a Escritura de Emissão das CCI; (vii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI;
“Efeito Adverso Relevante”	considera-se como “Efeito Adverso Relevante” qualquer efeito adverso e relevante: (a) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Devedora, do Fiador ou de suas controladas ou em seus negócios, bens, ativos ou resultados operacionais ou qualquer alteração adversa relevante reputacional da Devedora e/ou do Fiador, ou dos seus acionistas e/ou de seus diretores no exercício de suas funções na Devedora ou no Fiador, conforme o caso; (b) que possa afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo Diretor e pelo Fiador perante a Titular das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, ou seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; ou (c) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado;
“Emissão”	a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 52ª (quinguentésima segunda) Emissão em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Emissora” ou “Securitizadora”	a TRUE SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo acima;
“Empresas Relevantes do Grupo”	significa a MercadoLibre Inc, bem como todas as Controladas da MercadoLibre Inc., no Brasil;
“Escriturador”	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 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64;
“Empreendimentos Imobiliários”	os empreendimentos imobiliários listados no Anexo VII-B deste Termo de Securitização, a serem realizados pela Devedora;
“Encargos Moratórios”	tem o significado previsto na Cláusula 3.15 deste Termo de Securitização, e corresponde (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata temporis</i> , 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 pagamento tempestivo dos créditos lastro pela Devedora à Emissora, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro pela Devedora. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, de forma proporcional à sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou neste Termo de Securitização, conforme o caso;
“Evento de Inadimplemento Automático	são os Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 7.1.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como na Cláusula 7.3.2 deste Termo de Securitização;
“Evento de Inadimplemento Não Automático	são os Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 7.1.2. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como na Cláusula 7.3.3 deste Termo de Securitização;
“Eventos de Inadimplemento”	são os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automático quando mencionados em conjunto;
“Escritura de Emissão das CCIs”	o “ <i>Instrumento Particular de Emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 15 de agosto de 2022 entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora na figura de interveniente anuente;
“Fiança”	a garantia fidejussória de Fiança prestadas pelo Fiador conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeita o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização;

“Garantia Corporativa”	a garantia outorgada pela MercadoLibre, Inc nos termos da Carta de Garantia Corporativa;
“Garantias”	A Fiança e a Garantia Corporativa, quando mencionadas em conjunto;
“Instituição Custodiante”	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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
“Instrução CVM nº 400”	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
“Instrução CVM nº 476”	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
“Investidores Profissionais”	são os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº30;
“Investidores Qualificados”	são os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“Investidores”	os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados, quando mencionados em conjunto;
“Investimentos Permitidos”	Os certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas, de liquidez diária, lastreada em títulos de emissão do Tesouro Nacional pós fixados, com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI, cuja contraparte em ambos os títulos seja o Itaú Unibanco S.A. ou no caso de sua substituição como instituição mantenedora da Conta do Patrimônio Separado uma instituição financeira de primeira linha com classificação de risco (rating) igual a “AAA” em escala nacional emitida pela Agência de Classificação de Risco Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvado à Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta do Patrimônio Separado, os benefícios fiscais desses rendimentos;
“IOF/Câmbio”	o Imposto sobre Operações de Câmbio;
“IOF/Títulos”	o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“IBGE”	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IPCA”	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRPJ”	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“IRRF”	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ISS”	o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“J. Safra Assessoria”	J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29;
“JUCESP”	a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“Legislação Social”	significa (a) a legislação de combate ao trabalho análogo a escravo, trabalho infantil, à exploração da prostituição e à discriminação de raça e

	gênero; e (b) a legislação que dispõe sobre os direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
“Legislação Socioambiental”	significa a Legislação Social e a Legislação Trabalhista e Ambiental, quando mencionadas em conjunto;
“Legislação Trabalhista e Ambiental”	significa (a) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional; e (b) as leis e normas ambientais (incluindo, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA), quando mencionadas em conjunto;
“Lei das Sociedades por Ações”	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“Lei nº 4.728”	a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;
“Lei nº 9.514”	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“Lei nº 10.931”	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“Lei nº 11.101”	a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“Lei nº 14.195”	a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;
“Lei nº 14.430”	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“Leis Anticorrupção”	significa as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, U.S. <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , e o UK <i>Bribery Act</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as demais leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora ou suas controladas relacionados a esta matéria;
“MDA”	o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“MercadoLivre.com” ou “Fiador”	Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda. , sociedade limitada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte D, CEP 06233-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.361.252/0001-34;
“MercadoLibre, Inc”	MercadoLibre, Inc. , sociedade constituída em conformidade com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em 15 East North Street, Dover, Kent Cuntly;
“Notas Comerciais da Primeira Série” ou “NC 1ª Série”	significa as notas comerciais da primeira série emitidas conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;
“Notas Comerciais da Segunda Série” ou “NC 2ª Série”	significa as notas comerciais da segunda série emitidas conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;

“Notas Comerciais”	significa as Notas Comerciais da Primeira Série e as Notas Comerciais da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
“Obrigações Garantidas”	toda e qualquer obrigação, principal ou acessória, presente ou futura, relativa às Notas Comerciais, devida pela Devedora à Securitizadora, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e encargos relativos às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração e aos Encargos Moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação ao CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, para ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar no âmbito da Emissão, do CRI e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a Emissão, o CRI e/ou a excussão das Garantias, conforme aplicável;
“Oferta”	Significa a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, de CRI no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Lei nº 14.430, dispensada de registro perante a CVM, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM nº 60 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
“Oferta de Resgate Antecipado Total”	tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização;
“Oferta Pública Restrita”	significa a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, de CRI no mercado brasileiro de capitais, dispensada de registro perante a CVM, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, da Resolução CVM nº 60 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
“Operação de Securitização”	a emissão de certificados de recebíveis imobiliários objetos da 52ª (quingüésima segunda) Emissão, em até duas séries, da Securitizadora, em relação aos quais as Notas Comerciais serão vinculadas como lastro, por meio da celebração deste Termo de Securitização;
“Patrimônio Separado”	o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e pela Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“PIS”	o Programa de Integração Social;
“Prazo de Vencimento dos CRI da Primeira Série”	os CRI terão prazo de vencimento de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;
“Prazo de Vencimento dos CRI da Segunda Série”	os CRI terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão;
“Prazo de Vencimento dos CRI”	significa o Prazo de Vencimento dos CRI da Primeira Série e o Prazo de Vencimento dos CRI da Segunda Série, quando mencionados em conjunto;
“Preço de Integralização”	tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário”	regime fiduciário instituído pela Emissora do artigo 25 da Lei nº 14.430 sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;
“Remuneração”	a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusulas 5.3.2 deste Termo de Securitização;
“Relatório de Verificação”	tem o significado previsto na Cláusula 3.27.4 deste Termo de Securitização;
“Reestruturação”	significa a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou índices (<i>covenants</i>) operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) aos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI;
“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série”	tem o significado previsto na Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série”	tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização;
“Resgate Antecipado Facultativo Total”	significa o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Segunda Série, quando mencionados em conjunto;
“Resolução CVM nº 17”	a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
“Resolução CVM nº 23”	a Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;
“Resolução CVM nº 30”	a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“Resolução CVM nº 44”	a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
“Resolução CVM nº 60”	a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“Resolução CVM nº 81”	a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
“Reorganização Societária Permitida”	significa qualquer reestruturação societária envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora e/ou o Fiador, e que ocorra dentro do seu grupo econômico, incluindo mas não se limitando a aquisição, cisão ou por meio da constituição de nova sociedade a ser controlada (direta ou indiretamente) pela MercadoLibre, Inc., sendo que após a conclusão de tal reorganização, (i) o controle societário, direto ou indireto, e/ou a gestão da Devedora e/ou do Fiador será detido ou conduzido pela MercadoLibre, Inc. ou qualquer sociedade pertencente ao seu grupo econômico, ou, ainda, que vier a sucedê-las; e (ii) seja mantida a mesma classificação de risco da Emissão, após a Reorganização Societária, considerado, para esses fins, somente o rating, em escala nacional;
“Sistema de Vasos Comunicantes”	tem o significado previsto na Cláusula 3.24.2 deste Termo de Securitização;
“Taxa de Administração”	significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), por série, sendo a primeira parcela devida em até 5 dias úteis após a primeira data de integralização dos CRI, e as parcelas seguintes devidas no dia 16 de

	cada mês, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente, calculada pro rata die se necessário, equivalente a 0,00060% (sessenta centésimos de milésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano, a ser cobrada do Patrimônio Separado.
“Taxa de Estruturação”	significa a taxa que a Emissora fará jus, pela implantação e estruturação da Emissão, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em parcela única sendo devida em até 5 dias úteis após a primeira data de integralização dos CRI, equivalente a 0,0040% (quarenta décimos de milésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano, a ser cobrada do Patrimônio Separado;
“Taxa Substitutiva dos CRI 2ª Série”	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.3 deste Termo de Securitização;
“Termo de Securitização” ou “Termo”	o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinguentésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Emitidas pela Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.”</i> ;
“Termo de Emissão de Notas Comerciais”	o <i>“Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais com Garantia Fidejussória, em Até Duas Séries, para colocação Privada, do Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.”</i> celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Fiador;
“Titulares de CRI” ou “Investidores”	são os detentores de CRI, a qualquer tempo;
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	tem o significado previsto na Cláusula 14.5.2 deste Termo de Securitização;
“Valor Mínimo”	tem o significado previsto na Cláusula 7.3.2 (vi);
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas, sendo certo que os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data;
“Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série”	O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, ou seu saldo, conforme o caso, que não será atualizado monetariamente, e será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série;
“Valor Nominal Unitário Atualizado 2ª Série”	o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento, calculada e aplicada anualmente ao fim de cada Período de Capitalização 2ª Série (conforme abaixo definido), sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização;
“Valor Nominal Unitário dos CRI”	o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série em conjunto com Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;

1.2 Aprovação da Emissão

- 1.2.1 A Emissão e a oferta restrita, bem como a subscrição das Notas Comerciais foram autorizadas pela Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP

em 22 de novembro de 2018 sob n.º 541.253/18-9 e publicada no DCI em 28 de novembro de 2018 e no DOESP em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

- 1.2.2 A emissão das Notas Comerciais vinculadas ao CRI, foi realizada com base nas deliberações tomadas pela reunião de sócios da Devedora realizada em 25 de julho de 2022 (**"Ata de Aprovação da Devedora"**).
- 1.2.3 A outorga do Fiança pelo Fiador foi aprovada com base nas deliberações da reunião de sócios do Fiador, realizada em 25 de julho de 2022 (**"Ata de Aprovação do Garantidor"**).
- 1.2.4 A constituição da Garantia Corporativa, é elaborada com base nas deliberações aprovadas pela MercadoLibre Inc., nos termos das leis do Estado de Nova Iorque, Estados Unidos da América, onde a MercadoLibre Inc., está constituída (**"Aprovação Societária MercadoLibre Inc."** e em conjunto com a Ata de Aprovação da Devedora e a Ata de Aprovação do Fiador denominados, **"Atos Societários"**).
- 1.2.5 Este Termo de Securitização foi elaborado, inicialmente, segundo as regras e os procedimentos do Guia para Padronização dos documentos dos títulos de renda fixa, sendo passível de modificação por meio de eventuais aditamentos e alterações posteriores.
- 1.2.6 A ANBIMA não se responsabiliza pelo conteúdo e pelos acordos previstos neste Termo de Securitização.

2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários

2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários

- 2.1.1 Os créditos vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.
- 2.1.2 **Classificação ANBIMA:** Os Créditos Imobiliários são classificados nas modalidades Corporativo, Concentrado e Logístico conforme definido no Código ANBIMA, bem como de acordo com as "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA" em vigor. Nesse sentido, esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- 2.1.3 **Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão:** O valor total dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão é de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
- 2.1.4 **Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro:** as seguintes condições que devem ser cumulativamente e integralmente atendidas para a subscrição e integralização dos CRI (**"Condições Precedentes"**):
 - (i) obtenção do registro dos Atos Societários na JUCESP;
 - (ii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e

- (iii) cumprimento integral das condições suspensivas e Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

2.1.5 Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:

A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujas características estão listadas no Anexo I. As Notas Comerciais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão todos os efeitos que correspondem ao lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

2.1.6 Pagamentos Decorrentes do Lastro:

Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes:

- (i) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:
 - (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
 - (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; e (g) averbações em cartórios de títulos e documentos, quando for o caso;
 - (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
 - (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- (ii) Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM nº 60. Sendo certo que 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 nº 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

2.1.7 Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. não aplicável.

2.1.8 Não pagamento pela Devedora:

uma vez que o pagamento dos valores de principal, Remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, principalmente os fatores de risco descritos no Anexo IV.

2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do lastro:

- 2.2.1** Nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) da Escritura de Emissão das CCI's; (b) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (c) do boletim de subscrição das Notas Comerciais; e (d) do Termo de Securitização;
- 2.2.2** Os documentos mencionados na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização serão registrados perante a Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização.
- 2.2.3 Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão das CCI's até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pelo registro e a custódia do Termo de Securitização, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

2.3 Administração e cobranças dos créditos:

- 2.3.1** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em

Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

3 Características da Emissão

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.1.1 Quantidade de Patrimônios Separados. a Emissão contará a instituição de um Patrimônio Separado exclusivo.

3.1.2 Séries: a Emissão será realizada em até duas séries, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.1.3 Classes: a Emissão será realizada em classe única.

3.1.4 Número da Emissão: 52ª (quinquagésima segunda).

3.2 Razão de Subordinação:

3.2.1 Não aplicável.

3.3 Procedimento Aplicável para recomposição do Índice:

3.3.1 Não aplicável.

3.4 Quantidade de CRI:

3.4.1 Serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. Nesse sentido, a quantidade dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série emitidos deverão ser deduzidas da quantidade total dos CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida e deverá corresponder à quantidade total dos CRI objeto da Emissão. Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, os CRI serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no *Bookbuilding*. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do *Bookbuilding*.

3.5 Valor Total da Emissão:

3.5.1 O Valor total dos CRI será de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

3.6 Opção de Lote Adicional:

3.6.1 Não aplicável.

3.7 Valor Total das Séries:

3.7.1 O Valor Total das Séries, bem como a sua existência será definido no *Bookbuilding*.

3.8 Valor Nominal Unitário dos CRI:

3.8.1 O Valor Nominal dos CRI é R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.9 Data de Emissão dos CRI:

3.9.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 15 de agosto de 2022 (“**Data de Emissão**”).

3.10 Local de Emissão:

3.10.1 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.11 Data de Vencimento dos CRI:

3.11.1 Data de Vencimento Final dos CRI 1ª Série:

Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2027 (“**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**”), ressalvado o Evento de Inadimplemento das hipóteses de Resgate Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitidas pela legislação vigente à época.

3.11.2 Data de Vencimento Final dos CRI 2ª Série:

observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2029, ressalvado o Evento de Inadimplemento das hipóteses de Resgate Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitidas pela legislação vigente à época. (“**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**”).

3.12 Regime Fiduciário:

será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.

3.13 Garantia Flutuante:

não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

3.14 Garantias: não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, as Notas Comerciais representadas pelas CCI contam com a Fiança e com a Garantia Corporativa.

3.15 Multa e Juros Moratórios:

sem prejuízo da atualização monetária e Remuneração dos CRI, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

3.16 Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:

os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e

operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.17 Classificação de Risco:

- 3.17.1** A **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la (“**Agência de Classificação de Risco**”) será responsável pela classificação inicial e atualização dos relatórios de classificação de risco dos CRI, de modo que trimestralmente a Agência de Classificação de Risco emitirá o relatório de monitoramento da CVM e, pelo menos, anualmente a classificação de rating da Emissão será atualizada, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI, a despeito da destinação da Oferta a Investidores Qualificados e do disposto no artigo 33 §10º, da Resolução CVM nº 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para ampla divulgação e atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente o relatório de monitoramento à CVM anual 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.
- 3.17.2** O Fiador possui e deve manter contratada, conforme disposto no Termo de Emissão, até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações relacionadas às Notas Comerciais e por consequência aos CRI, a Agência de Classificação de Risco para classificação de risco de crédito da Fiadora, bem como para atualização, no mínimo, uma vez a cada ano-calendário, do relatório de Rating ou *Credit Assessment* durante o prazo de vigência dos CRI.
- 3.17.3** A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R\$126.500,00 (cento e vinte e seis mil e quinhentos reais); e (ii) parcelas anuais de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) para fins de monitoramento do rating, corrigido anualmente pelo IPC-Fipe (Índice de Preços ao Consumidor – Fipe).
- 3.17.4** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, a exclusivo critério da Devedora e independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI ou aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que seja escolhida uma dentre as seguintes agências: Moody’s ou Standard & Poor’s.
- 3.17.5** A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, a qual atribuiu a nota de classificação de risco preliminar “AAA” para os CRI. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente, com base no encerramento de cada trimestre civil, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11º da Resolução CVM nº 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica prevista no item acima, da B3 e dos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (www.truesecuritizadora.com.br), neste website, clicar em Emissões). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, (i) a Devedora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco; e (ii) a Emissora deverá manter atualizado o relatório de avaliação (rating) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de

Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios trimestrais durante toda a vigência do CRI, e entregar tais relatórios à CVM nas respectivas datas de divulgação, conforme art. 52, inciso V da Resolução CVM nº 60.

3.18 Forma e Comprovação da Titularidade:

os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.19 Local de Pagamento:

nos pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Devedora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente este Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Devedora.

3.20 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:

caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

3.21 Prorrogação dos Prazos:

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.

3.22 Utilização de Instrumentos de Derivativos:

os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

3.23 Código ISIN:

3.23.1 CRI 1ª Série: a ser oportunamente obtido.

3.23.2 CRI 2ª Série: a ser oportunamente obtido.

3.24 Distribuição:

3.24.1 A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.24.2 Serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a existência de cada série e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida conforme o *Bookbuilding* (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”).

- 3.24.3 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
- 3.24.4 Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, exceto pelo lote objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas na Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
- 3.24.5 O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelos Coordenadores, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476.
- 3.24.6 O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.
- 3.24.7 Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta Pública Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA.
- 3.24.8 **Bookbuilding.** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM nº 400, para a definição da taxa final da Remuneração dos CRI 2ª Série, a existência de cada uma das séries a alocação em cada uma das séries, sendo certo que o resultado do *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento a este Termo de Securitização, anteriormente à Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação da Emissora, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia de Titulares de CRI.

3.25 Público-Alvo:

- 3.25.1 Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.25.
- 3.25.2 No âmbito da Oferta Pública Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.26 Destinação de recursos pela Emissora:

- 3.26.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

3.27 Destinação de recursos pela Devedora:

- 3.27.1 Os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados exclusiva e integralmente para pagamento de custos e despesas referentes à expansão, construção, locação, reforma e/ou desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo VII deste Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**"), a serem realizados pelo Emitente, conforme cronograma tentativo disponível no Anexo VII-B deste Termo de Securitização, de tal forma que a Devedora

possa cumprir o disposto na Resolução CVM nº 60, observadas as disposições abaixo (“**Destinação dos Recursos**”).

- 3.27.2** Os percentuais dos recursos obtidos por meio das Notas Comerciais a serem destinados na forma prevista no Anexo VII-A deste Termo de Securitização, poderão ser alterados a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização deverão ser aditados.
- 3.27.3** A integralidade dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão deverá seguir a destinação prevista na Cláusula 3.27 deste Termo de Securitização, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
- 3.27.4** Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder a verificação da utilização dos recursos, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Devedora a documentação necessária a fim de proceder a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e de 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o último dia dos meses de janeiro e julho, exclusivamente por meio do relatório na forma do anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Relatório de Verificação**”), acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim junto ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais ou outros comprovantes da ocorrência dos custos e despesas, conforme mencionados no Relatório de Verificação, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que atestem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários. A inobservância, pela Devedora, dos prazos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima será considerada um Evento de Inadimplemento, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 3.27.5** O cronograma constante do Anexo VII-B é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI em decorrência de um Evento de Inadimplemento, sendo certo que, caso ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo constante do Anexo

VII-B, a destinação total dos recursos pela Devedora deverá ocorrer até a Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 3.27.3 acima, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

- 3.27.6** Exclusivamente, mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da emissão, nos termos da Cláusula 3.27.4 acima. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.
- 3.27.7** O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para complementar as informações do Relatório de Verificação são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do Relatório de Verificação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.
- 3.27.8** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no Relatório de Verificação mencionado acima.
- 3.27.9** A Devedora deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos e informações representativos dos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável.
- 3.27.10** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico da aquisição dos produtos, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Relatórios e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos.
- 3.27.11** Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o descumprimento das obrigações da Devedora aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Securitização), observados os prazos de cura aplicáveis, poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais e por consequência dos CRI.
- 3.27.12** Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI, fica certo e ajustado que as obrigações da Devedora, e eventualmente do Agente Fiduciário, com relação à destinação de recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, nos termos previstos na Cláusula 3.27 deste Termo de Securitização.

- 3.27.13** Nos termos da cláusula 3.6.12 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, direta e comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI, de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.27.1 acima e na regulamentação aplicável.
- 3.27.14** Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos a serem despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados na tabela descrita no Anexo VII – B.
- 3.27.15** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 3.27.16** Em caso da Destinação dos Recursos ser referente ao pagamento de despesas de contratos de locação dos Empreendimentos Imobiliários ("Contratos de Locação"), estas despesas deverão se limitar ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas.
- 3.27.17** Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no Anexo VII-A deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares de CRI, conforme deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, que deverá ser levado a registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável, observados os termos da Cláusula 12.4.3.
- 3.27.18** Caso proposta pela Devedora, a alteração dos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 3.27.17 acima, será deliberada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada nos termos das Cláusulas 12.4 a 12.6 deste Termo de Securitização, sendo que deverá ser deliberada a aprovação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou pela maioria dos presentes na assembleia geral de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à assembleia geral de Titulares de CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação, se em segunda convocação, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a alteração dos Empreendimentos Imobiliários será automaticamente aprovada.
- 3.27.19** Em caso de alteração dos Empreendimentos Imobiliários, de forma que a Destinação dos Recursos seja para pagamento de despesas de contratos de locação destes novos empreendimentos ("Novos Empreendimentos Imobiliários" e "Contratos de Locação", respectivamente), os Contratos de Locação deverão estar registrados nos cartórios de registro de imóveis em que o respectivo Empreendimento Imobiliário estiver registrado, anteriormente a data de celebração do aditamento a que se refere à Cláusula 3.27.17 acima:
- 3.27.20** Para fins de esclarecimento da Cláusula 3.27.16 acima, quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis de Novos Empreendimentos Imobiliários:

- (i) os Contratos de Locação serão especificados e deverão constar do aditamento a ser celebrado a este Termo de Emissão, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Novos Empreendimentos Imobiliários vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Novos Empreendimentos Imobiliários), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) os valores a serem destinados aos Novos Empreendimentos Imobiliários não constarão valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e
- (iv) serão estritamente observados os subitens (i) a (vii) do item 29 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021.

3.28 Vinculação dos Pagamentos:

3.28.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs aos CRI, de modo que todos e quaisquer recursos a eles relativos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e expressamente vinculados aos CRI.

3.29 Possibilidade de emissão de nova série de títulos de securitização da mesma emissão:

3.29.1 Não aplicável.

4 Características Gerais do CRI

4.1 Subscrição e Integralização:

4.1.1 Na Data de Início de Rentabilidade, os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data pelo Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração incidente *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da efetiva subscrição e integralização (“**Preço de Integralização**”).

4.1.2 Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização. A aplicação de deságio poderá afetar o comissionamento descrito no Contrato de Distribuição.

4.2 Forma de integralização:

os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando, dentre outros, que estão cientes que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e que (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e na Cláusula 3.24.4 deste Termo de Securitização. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.3 Atualização monetária dos CRI

4.3.1 Atualização Monetária dos CRI 1ª Série:

4.3.2 o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será atualizado monetariamente.

4.3.3 Atualização Monetária dos CRI 2ª Série:

nos termos da Cláusula 5.2 abaixo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, será atualizado, a partir da Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, pela variação positiva do IPCA.

4.4 Remuneração dos CRI

4.4.1 Remuneração dos CRI 1ª Série:

nos termos da Cláusula 5.3.1 abaixo, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI de um dia “over extra grupo” apuradas e divulgadas pela B3, calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.4.2 Remuneração dos CRI 2ª Série:

nos termos da Cláusula 5.3.2 abaixo, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual ao ano, prefixado, a ser definido no *Bookbuilding*, em todo caso limitada ao maior valor entre: (i) cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada na data de realização do *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,63% (sessenta e três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,08% (seis inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.5 Indisponibilidade, impossibilidade ou extinção do indicador de referência:

4.5.1 Eventual indisponibilidade da Taxa DI será regida nos termos da Cláusula 5.3. e eventual indisponibilidade do IPCA será regida nos termos da Cláusula 5.2.2 abaixo.

4.6 Datas de pagamento de Remuneração

4.6.1 Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série:

sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Evento de Inadimplemento, nas hipóteses de Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série será paga, em 10 (dez parcelas), nas datas e proporções previstas Data de Pagamento dos CRI 1ª Série determinadas no Anexo II.

4.6.2 Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série:

sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Evento de Inadimplemento, nas hipóteses de Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento da Remuneração dos CRI

2ª Série será paga, em 7 (sete) parcelas, nas datas e proporções previstas na Data de Pagamento dos CRI 2ª Série determinadas no Anexo II.

4.7 Amortização dos CRI e datas de Amortização

4.7.1 Amortização dos CRI 1ª Série:

sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Evento de Inadimplemento, nas hipóteses de Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização será realizada em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nas datas e proporções previstas na Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, determinadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

4.7.2 Amortização dos CRI 2ª Série:

sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Evento de Inadimplemento, nas hipóteses de Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização será realizada em 2 (duas) parcelas, nas datas e proporções previstas Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, determinadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

4.8 Encargos moratórios

sem prejuízo da atualização monetária e Remuneração dos CRI, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração

5.1 Atualização Monetária dos CRI 1ª Série

Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será atualizado monetariamente (“**Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série**”).

5.2 Atualização Monetária dos CRI 2ª Série

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série (“**Atualização Monetária dos CRI 2ª Série**”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série**”). A atualização monetária dos CRI 2ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, após incorporação de juros remuneratórios, atualização monetária ou amortização, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão dos CRI Segunda série, divulgado no mês da Data de Aniversário;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior a Data da 1ª (primeira) integralização ou da Data de Aniversário do ano imediatamente anterior;

Observações:

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

- (i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (ii) Considera-se como “Data de Aniversário” o período anual compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos dos CRI da 2ª Série;
- (iii) O fator resultante da expressão: “C”, acima, é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iv) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.2.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA em uma Data de Aniversário, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titulares de CRI 2ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.3 Taxa Substitutiva na Ausência do IPCA com deliberação em assembleia. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI 2ª Série, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, de modo a orientar a decisão a ser tomada pela Emissora (“**Taxa Substitutiva dos CRI 2ª Série**”). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titular da Nota Comerciais da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

- 5.2.4 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI 2ª Série, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do valor nominal unitário atualizado dos CRI 2ª Série, desde o dia de sua indisponibilidade.
- 5.2.5 Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva dos CRI 2ª Série entre a Emissora e a Devedora, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais da Segunda Série, e por consequência a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI 2ª Série em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Titulares de CRI da 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série aplicável aos CRI 2ª Série a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.3 Remuneração

5.3.1 Remuneração dos CRI 1ª Série

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”).

- (i) A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a **(1)** próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série ou pagamento integral dos CRI 1ª Série, conforme aplicável; ou **(2)** data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização 1ª Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/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:

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

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

TDIk = Taxa DI, 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:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo

$$Fator Spread = \left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

i = 0,8800;

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização 1ª Série e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

(i) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

(v) Se, a qualquer tempo durante a vigência deste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada para apuração de TDI_k a última Taxa DI disponível e divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Titular dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

(vi) 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 Notas Comerciais da Primeira Série, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com o Devedora, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Caso não seja atingido o quórum de deliberação previsto neste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais da Primeira Série, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das notas comerciais), conforme o caso, acrescido da Remuneração da Primeira Série (conforme abaixo definida) devida até a data do efetivo resgate, *calculada pro rata temporis*, a partir da data de início da Rentabilidade das Notas Comerciais da Primeira Série ou a data e pagamento da remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e por consequência a Emissora deverá resgatar os CRI 1ª Série acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série devida até a data do efetivo resgate, *calculada pro rata temporis*, a partir da data de início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série. As Notas Comerciais da Primeira Série e por consequência os CRI 1ª Série resgatados nos termos deste item serão cancelados pela Devedora e pela Emissora respectivamente. Nessa alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série a serem resgatadas e por consequência para os CRI 1ª Série, para cada dia do período em que há ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente;

(vii) Para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

(viii) O período de capitalização da Remuneração dos CRI 1ª Série (“**Período de Capitalização 1ª Série**”) é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, exclusive, e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série subsequente, exclusive. Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.3.2 Remuneração dos CRI 2ª Série:

sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a determinado percentual ao ano, a ser definido no *Bookbuilding*, em todo caso limitada ao maior valor entre: (i) cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada na data de realização do *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,63% (sessenta

e três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,08% (seis inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série “**Remuneração**”).

- (i) A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, ou pagamento integral dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros-1]\}$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série acumulados devidos no final de cada Período de Capitalização 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série, expressa em forma percentual ao ano, a ser definida em processo de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre (i) a Primeira Data de Integralização CRI 2ª Série e a data de aniversário, para o primeiro Período de Capitalização 2ª Série; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e data de aniversário, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

- (ii) Para fins de cálculo das Remunerações, define-se “Período de Capitalização 2ª Série” o intervalo de tempo que se inicia na respectiva Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização 2ª Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), e, no caso dos demais Períodos de Capitalização 2ª Série, se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

5.4 Pagamento de Remuneração

5.4.1 Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI 1ª Série, resgate antecipado facultativo total ou oferta de resgate antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a

Remuneração dos CRI 1ª Série será paga, em 10 (dez parcelas), a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série**”);

5.4.2 Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI 2ª Série, resgate antecipado facultativo total ou oferta de resgate antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 2ª Série será paga em 7 (sete parcelas), a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2023, e os demais pagamentos devidos anualmente sempre no mês de agosto de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série” e, em conjunto com as Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, “**Datas de Pagamento da Remuneração**”).

5.4.3 Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista neste Termo de Securitização.

5.5 Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI

5.5.1 Amortização dos CRI 1ª Série

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série (“**Amortização dos CRI 1ª Série**” e “**Data de Amortização dos CRI 1ª Série**”, respectivamente).

5.5.2 Amortização das CRI 2ª Série

O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, devidas sempre no dia 15 de agosto de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 15 de agosto de 2028 e a segunda parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos parâmetros indicados no Anexo II (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI 2ª Série” e em conjunto com a Data de Amortização dos CRI 1ª Série “**Datas de Amortização**”) e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela a seguir (“**Amortização dos CRI 2ª Série**” em conjunto com Amortização dos CRI 2ª Série “**Amortização dos CRI**”).

Parcela	Data de amortização dos CRI 2ª Série	Percentual nominal atualizado amortizado do valor unitário a ser
1ª	15/08/2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série	100,0000%

6 Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária

6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI 1ª Série:

- 6.1.1 Haverá resgate antecipado dos CRI 1ª Série, nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais da Primeira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de agosto de 2025, (“**Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série**”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a data do pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série; **(b)** demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,35% (trinta e cinco 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 Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série**”).
- 6.1.2 Caso a data de Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração, o prêmio previsto no item (d) da Cláusula 6.1.1 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.2 Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI 2ª Série:

- 6.2.1 Haverá resgate antecipado dos CRI 2ª Série, nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo mês) contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de agosto de 2026 (“**Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, “**Resgate Antecipado Facultativo Total**”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, o Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série ocorrerá mediante o pagamento do valor indicado no item **(i)** ou **(ii)** abaixo, dos dois o maior (“**Valor do Resgate Antecipado Segunda Série**” e, em conjunto com Valor do Resgate Antecipado Primeira Série, “**Valor do Resgate Antecipado**”):
- (i) valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série acrescido: (a) da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Devedora; ou
 - (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido (a) da Remuneração dos CRI 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima ao prazo médio ponderado (*duration*) remanescente dos CRI 2ª Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no terceiro Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Facultativo dos CRI 2ª Série, decrescida de *spread* de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado conforme fórmula abaixo, (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI 2ª Série:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI 2ª Série;

C = conforme definido acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Facultativo dos CRI 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI 2ª Série, sendo “n” um número inteiro;

VNEk = valor nominal unitário de cada uma das “k” parcelas vincendas dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao valor nominal unitário, acrescido da remuneração;

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

$$FVPk = \left[\left[(1 + \text{TESOUROIPCA}) \times (1 - 0,20\%) \right]^{nk/252} \right]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima ao prazo médio ponderado (duration) remanescente dos CRI 2ª Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

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

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

Para o cálculo dos eventos de Resgate Antecipado entre as Datas de Aniversário, será considerada a fórmula a seguir para fins de atualização monetária do saldo devedor dos CRI.

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0} \right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI₀ = valor do número-índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior a última Data de Atualização.

NI₁ = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a data de cálculo em questão.

NI₂ = valor do número-índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior a data de cálculo em questão.

dup = número de dias úteis entre o dia 15 (quinze) do mês imediatamente anterior até a data de cálculo em questão.

dut = número de dias úteis entre o dia 15 (quinze) do mês imediatamente anterior e o dia 15 (quinze) imediatamente subsequente a data de cálculo em questão.

6.3 Disposições comuns ao Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 1ª Série e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI 2ª Série:

- 6.3.1** Caso a data de realização da do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma data de pagamento de Remuneração dos CRI, o prêmio previsto nas cláusulas acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, após o referido pagamento.
- 6.3.2** Não será permitido o resgate facultativo parcial dos CRI de uma determinada série. Nesse sentido, o Resgate Facultativo dos CRI será aplicável para a totalidade de cada uma das séries dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 6.3.3** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Facultativo Total das Notas Comerciais, com o consequente resgate dos CRI, através de comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do resgate. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Facultativo Total, incluindo (i) a série dos CRI a ser resgatada; (ii) a data efetiva para o Resgate Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais e dos CRI (**“Comunicação Resgate Antecipado”**).
- (i) Uma vez exercida pela Devedora a opção do Resgate Facultativo Total, tal resgate tornar-se-á obrigatório para a Securitizadora no âmbito dos CRI; e
 - (ii) A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de Resgate Facultativo Total dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

6.4 Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série:

- 6.4.1** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir 15 de agosto de 2025, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais da Primeira Série, e por consequência dos CRI 1ª Série, endereçada à Securitizadora e aos Titulares de CRI 1ª Série (**“Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série”**), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das respectivas Notas Comerciais da Primeira Série.
- 6.4.2** Por ocasião do Amortização Extraordinária dos CRI 1ª Série, o valor devido pela Devedora e por consequência pela Securitizadora será calculado nos termos da Cláusula 6.1.1 acima (**“Valor da Amortização Extraordinária Primeira Série”**).

6.5 Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série:

- 6.5.1** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2026, inclusive, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Notas Comerciais da Segunda Série, e por consequência dos CRI 2ª Série, endereçada à Securitizadora e aos Titulares de CRI 2ª Série (**“Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série”**) e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Primeira Série, **“Amortização Extraordinária”**), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos respectivos CRI 2ª Série.

6.5.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Segunda Série, o valor devido pela Devedora e por consequência pela Emissora será calculado nos termos dos itens (i) ou (ii) abaixo (“**Valor da Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com Valor da Amortização dos CRI 1ª Série, “**Valor da Amortização Extraordinária**”).

(i) parcela do valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série acrescido: (a) da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada, *pro rata temporis*, desde Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI 2ª Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Devedora; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, acrescido (a) da Remuneração dos CRI 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento mais próximo ao prazo médio ponderado (*duration*) remanescente dos CRI 2ª Série, na data da Amortização Extraordinária Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no terceiro Dia Útil imediatamente anterior à data do Amortização Extraordinária Segunda Série, decrescida de spread de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado conforme fórmula abaixo, (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais da Segunda Série:

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

onde:

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

C = conforme definido abaixo até a data do Amortização Extraordinária Segunda Série;

$$C = \left(\frac{NI_1}{NI_0} \right) \times \left(\frac{NI_2}{NI_1} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NI_0 = valor do número-índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior a última Data de Atualização.

NI_1 = valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês imediatamente anterior a data de cálculo em questão

NI_2 = valor do número-índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior a data de cálculo em questão

dup = número de dias úteis entre o dia 15 (quinze) do mês imediatamente anterior até a data de cálculo em questão

dut = número de dias úteis entre o dia 15 (quinze) do mês imediatamente anterior e o dia 15 (quinze) imediatamente subsequente a data de cálculo em questão.

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

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

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

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima ao prazo médio ponderado (*duration*) remanescente das Notas Comerciais da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

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

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

6.6 Disposições comuns a Amortização Extraordinária Primeira Série e Amortização Extraordinária Segunda Série:

6.6.1 A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Amortização Extraordinária através de comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária, incluindo (i) a série a ser amortizada extraordinariamente; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária (conforme disposto acima); (iii) a data efetiva para a Valor da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização da Valor da Amortização Extraordinária (“**Comunicação Valor da Amortização Extraordinária**”);

- (i) Uma vez exercida pela Devedora a opção da Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, tal amortização tornar-se-á obrigatória para a Securitizadora no âmbito dos CRI;
- (ii) A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todos as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, e por consequência os CRI; e
- (iii) A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

7 Oferta de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado

7.1 Oferta de Resgate Antecipado:

7.1.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério a qualquer momento realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e por consequência a Securitizadora deverá realizar o resgate dos CRI. A oferta será endereçada à Emissora, aos Titulares de CRI de cada série e ao Agente Fiduciário, observados os termos e condições descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como deste

Termo de Securitização (“**Oferta de Resgate Antecipado**”). A oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais de cada uma das séries, e por consequência dos CRI de cada uma das séries.

- 7.1.2 A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicação enviada à Emissora, que enviará comunicação individual aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário ou publicará um anúncio da Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 16 abaixo (“**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”) com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a série a qual a Oferta de Resgate faz referência; (b) o Valor da Oferta de Resgate (conforme abaixo definido), esclarecendo se há incidência de prêmio ou deságio e sua fórmula de cálculo; (c) a forma de manifestação dos Titulares de CRI para o aceite da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (d) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento aos titulares das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI; (e) o local do pagamento das Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e por consequência dos CRI; e (f) as demais informações necessárias para operacionalização pela Emissora e tomada de decisão pelos Titulares de CRI.
- 7.1.3 Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e na forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objetos da Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado.
- 7.1.4 Por ocasião de uma Oferta de Resgate endereçada aos Titulares de CRI 1ª Série, o valor a ser pago será equivalente ao saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI 1ª Série, objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e, se for o caso, aplicando-se sobre o valor total o prêmio ou um deságio informado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (“**Valor Oferta do Resgate 1ª Série**”).
- 7.1.5 Por ocasião de uma Oferta de Resgate endereçada aos Titulares de CRI 2ª Série, o valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data do Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI 2ª Série, objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e, se for o caso, aplicando-se sobre o valor total o prêmio ou um deságio informado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (“**Valor do Resgate 2ª Série**” e, em conjunto com Valor Oferta de Resgate 1ª Série, “**Valor da Oferta de Resgate**”).
- 7.1.6 A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI de cada série, nos termos deste Termo de Securitização, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate

Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, esta poderá, a seu exclusivo critério, (a) resgatar todos os CRI objeto da referida Oferta de Resgate Antecipado que a tenham aceitado; ou (b) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado.

- 7.1.7 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.
- 7.1.8 O resgate antecipado da totalidade dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.
- 7.1.9 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Total dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

7.2 Resgate Facultativo Total por Alteração Tributária:

- 7.2.1 A Devedora será responsável, quando aplicável, pelos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Notas Comerciais, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de eventual transferência das Notas Comerciais (“**Tributos**”) devendo, recolher, tempestivamente, todos os Tributos que vierem a incidir sobre as Notas Comerciais e que sejam atribuídos à Devedora e/ou acrescer eventuais valores incidentes sobre os pagamentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção (*Gross Up*), conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 7.2.2 Os CRI vinculados às Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será igualmente responsável por qualquer Alteração Tributária (conforme abaixo definida) que venha a ocorrer com relação aos CRI, sendo responsável, neste caso, pelo acréscimo dos valores dos Tributos que incidam sobre os pagamentos previstos neste Termo de Securitização, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 7.2.3 Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, a Devedora será igualmente responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos (“**Alteração Tributária**”).
- 7.2.4 Nas hipóteses de Alteração Tributária, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, escolher entre: (i) arcar com os valores nos mesmos termos e condições previstos acima; ou (ii) realizar o Resgate Facultativo Total por Alteração Tributária (“**Resgate Facultativo Total por Alteração Tributária**”) nos termos previstos na Cláusula 7.2.5, abaixo.
- 7.2.5 Por ocasião do Resgate Facultativo Total por Alteração Tributária será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme

o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, bem como demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva realização do Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos (“**Valor de Resgate Alteração de Tributos**”).

7.3 Vencimento Antecipado

7.3.1 Na ocorrência (i) de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização; (ii) da deliberação por vencer antecipadamente as Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático das Notas Comerciais, conforme descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, os CRI serão resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI devida desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate obrigatório dos CRI, dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora.

7.3.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das Notas Comerciais, e por consequência o resgate obrigatório CRI:

- (i) questionamento judicial pela Devedora, pelo Fiador, ou por qualquer de seus controladores ou Controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, sobre a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais, tais como e não se restringindo às Notas Comerciais, à Fiança ou ao Termo de Securitização;
- (ii) extinção, dissolução e/ou liquidação da Devedora e/ou do Fiador, conforme aplicável, exceto se no contexto de uma Reorganização Societária Permitida;
- (iii) propositura, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou no âmbito de procedimento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou ainda, ingresso, pela Devedora, pelo Fiador, por quaisquer das Empresas Relevantes do Grupo e/ou pela MercadoLibre Inc., em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) pedido ou decretação de falência, pedido de autofalência, da Devedora, do Fiador e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, não elidida no prazo legal (incisos I e II do artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada) ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005);

- (v) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de obrigações pecuniárias relativas à Amortização e à Remuneração das Notas Comerciais, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data de vencimento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;
- (vi) ocorrência de vencimento antecipado de qualquer dívida contraída e/ou garantida pela Devedora e/ou pelo Fiador no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional e/ou no âmbito de qualquer operação de financiamento, em valor, individual ou agregado, superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ("Valor Mínimo");
- (vii) cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte ou qualquer forma de transferência a terceiros, direta ou indiretamente, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto se no contexto de uma Reorganização Societária Permitida;
- (viii) decisão judicial e/ou administrativa em qualquer instância de declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e/ou da Escritura de Emissão de CCI, ou seus respectivos aditamentos, conforme aplicável, no todo ou em parte, exceto no caso das decisões não definitivas contra as quais tenha sido interposto, de forma tempestiva, um recurso com pedido suspensivo em razão do qual a decisão seja suspensa;
- (ix) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador no Termo de Emissão de Notas Comerciais e em seus respectivos aditamentos, se for o caso, demonstrarem-se falsas nas datas em que foram prestadas;
- (x) utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão em desacordo a Destinação de Recursos;
- (xi) realização de redução de capital social da Devedora ou do Fiador, exceto se (i) para absorção de prejuízos, ou (ii) realizadas no contexto de uma Reorganização Societária Permitida;
- (xii) fora do contexto de uma Reorganização Societária Permitida, na situação em que a Devedora, Fiador e/ou quaisquer Empresas Relevantes do Grupo (1) é/são incorporado(s) por uma sociedade externa ao grupo; ou (2) tem suas quotas/ações incorporadas por outra sociedade externa ao grupo, cisão, fusão, incorporação da Devedora, do Fiador e/ou quaisquer Empresas Relevantes do Grupo, que resulte uma redução individual ou agregada em 5% (cinco por cento) da receita a ser apurada com base no balanço auditado combinado mais recente da Devedora;
- (xiii) em caso de cessão, alienação ou qualquer forma de transferência de controle acionário indireto da Devedora e/ou do Fiador, exceto se no contexto de uma Reorganização Societária Permitida; e
- (xiv) pagamentos pela Devedora, na forma de distribuição de lucro e resultados, e/ou pelo Fiador juros sobre capital próprio, ou outras formas de bonificação em dinheiro e/ou remuneração, caso a Devedora e/ou o Fiador estejam inadimplentes com suas obrigações pecuniárias ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais,

observados eventuais prazos de cura, ressalvado, entretanto, o pagamento de dividendo mínimo obrigatório, caso aplicável.

7.3.3 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e por consequência o resgate obrigatório dos CRI:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que decorrente de conduta praticada exclusivamente ou de maneira concorrente pela Devedora e/ou pelo Fiador, não sanado no maior prazo entre (i) 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento, pela Devedora, de notificação do referido descumprimento, ou (ii) aquele prazo estabelecido pela legislação e/ou regulamentação em vigor ou por autoridade competente, se for o caso; sendo que os prazos previstos neste inciso não se aplicam às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, desde que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, ressalvado em caso de Reorganização Societária Permitida;
- (iii) inadimplemento de qualquer dívida contraída e/ou garantida pela Devedora e/ou pelo Fiador ou por Empresas Relevantes do Grupo no mercado financeiro e de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado superior ao Valor Mínimo, respeitado seu respectivo prazo de cura, ou, caso não haja, se tal inadimplemento não for sanado no prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados da data respectivo inadimplemento;
- (iv) ocorrência de protesto de títulos contra a Devedora e/ou o Fiador em valor individual ou agregado, igual ou superior ao Valor Mínimo, ou o equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Devedora ou a Fiador seja apontada como responsável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto, seja validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, (ii) o protesto foi cancelado ou sustado liminarmente, (iii) foram prestadas garantias em juízo, (iv) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo, ou, ainda, (v) o montante protestado foi devidamente quitado no prazo legal;
- (v) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiador no Termo de Emissão de Notas Comerciais e em seus respectivos aditamentos, nas suas respectivas datas de assinatura, mostrarem-se, a qualquer momento, insuficientes, incorretas e inconsistentes, em qualquer aspecto relevante, nas datas em que foram prestadas;
- (vi) descumprimento, no prazo estipulado para o pagamento ou, na sua ausência, no correspondente prazo legal ou regulamentar aplicável, limitado ao máximo de 30 (trinta) dias a contar da respectiva data, de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata ou cujos efeitos não estejam suspensos, em valor agregado igual ou superior ao Valor Mínimo;
- (vii) desapropriação, confisco, qualquer outro ato de cunho expropriatório de direito público emanado de qualquer entidade governamental em qualquer jurisdição na qual realizem negócios, sobre que representem, de maneira individual ou agregada, 10% (dez por cento) do ativo consolidado do Fiador com base nas demonstrações financeiras combinadas mais recentes do Fiador (“Ativos

Relevantes”), desde que os efeitos não sejam suspensos ou revertidos no prazo legal;

- (viii) (a) recebimento, pela Devedora ou pelo Fiador, de denúncia por juízo criminal de primeira instância, nos termos do artigo 399 do Decreto-Lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941, conforme alterado (Código de Processo Penal); (b) prolação de decisão desfavorável contra a Devedora ou o Fiador, incluindo concessão de medida liminar em ação cível ou administrativa fundamentada nas Leis Anticorrupção; ou (c) condenação da Devedora ou do Fiador em âmbito administrativo ou judicial, prolação de decisão judicial condenatória, na esfera criminal, em todos os casos, que verse sobre lei ou regulamento contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos, conforme e se aplicável, das Leis Anticorrupção;
- (ix) violação pela Devedora e/ou Fiador, conforme o caso, ou suas respectivas Controladas e controladores e representantes agindo em benefício da Devedora e/ou do Fiador, conforme aplicável, da legislação referente à prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil ou trabalho escravo; e
- (x) decisão judicial não sujeita a recurso com efeito suspensivo ou decisão administrativa definitiva em que não haja recurso pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme o caso, em âmbito administrativo ou judicial, ou decisão arbitral definitiva, condenando a Devedora e/ou Fiador pelo descumprimento da Legislação Trabalhista e Ambiental, exceto se estiver em curso processo de remediação visando a celebração ou o cumprimento de obrigação prevista em Termo de Compromisso Ambiental (TCA) ou em Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

7.4 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.4.1 Resgate Obrigatório dos CRI

A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, quando da **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 7.3, acima; **(ii)** do Resgate Antecipado Facultativo Total, pelo Valor do Resgate Antecipado; **(iii)** da Oferta de Resgate Antecipado nos termos das Cláusulas 7.1.1, pelo Valor do Resgate Antecipado; **(iv)** do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, nos termos da Cláusula 7.2 acima pelo Valor de Resgate Alteração de Tributos; **(v)** caso não haja acordo em relação ao novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 2ª Série entre os Titulares de CRI 2ª Série e a Devedora, na hipótese de indisponibilidade do IPCA e de seu substituto legal, nos termos da Cláusula 5.2.5 deste Termo de Securitização; **(vi)** caso não haja acordo em relação ao novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série entre os Titulares de CRI 1ª Série, entre a Emissora e a Devedora na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI, conforme previsto na Cláusula 5.3 (vi); (sendo os itens (i) a (vi) desta cláusula, denominados conjuntamente como **“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”**).

- 7.4.2** A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, o qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da totalidade dos CRI ou da integralidade

dos CRI de cada série, conforme o caso, observado o: (a) o valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme disposto acima); (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório e do pagamento à Securitizadora e por consequência aos Titulares de CRI; e (c) demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI pela Securitizadora (“**Comunicação Resgate Antecipado Obrigatório**”);

- (i) O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI e/ou da Remuneração dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- (ii) A Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, comunicar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3;
- (iii) Não é permitido o resgate parcial dos CRI; e
- (iv) Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

8 Garantias

8.1 Constituição de garantias do CRI

- 8.1.1** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Notas Comerciais Escriturais contaram com Fiança e a Garantia Corporativa, constituída nos termos do Termo de Emissão.

8.2 Constituição de garantias do crédito lastro

- 8.2.1** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, a Fiança e a Garantia Corporativa, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nesta Cláusula.
- 8.2.2** **Garantia Corporativa:** as Notas Comerciais serão garantidas por meio da Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Devedora e a Titular da Nota Comercial, o qual será regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América;
- (i) Cabe à Securitizadora ou o Agente Fiduciário, requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Garantia Corporativa, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão; e
 - (ii) Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Garantia Corporativa não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto no Termo de Emissão.
- 8.2.3** **Fiança.** Em garantia do fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o Fiador prestou Fiança em favor da Emissora obrigando-se solidariamente como fiador e principal pagador pelo pagamento integral de todos os

valores devidos pela Devedora conforme disposto do Termo de Emissão de Notas Comerciais no âmbito da Oferta, conforme os artigos 818 e 822 do Código Civil.

- (i) Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Fiador declarou estar devidamente autorizado a constituir a Fiança nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, responsabilizando-se, integralmente, pela liquidação da Garantia, caso as Notas Comerciais, e por consequência os CRI venham a ser executados;
- (ii) O Fiador obrigou-se conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, solidariamente com a Devedora, na figura de fiador e principais pagadores das Obrigações Garantidas;
- (iii) O Fiador declarou ter lido e concordado, em sua integridade, com o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, estando ciente dos termos e condições da Fiança; e
- (iv) O Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser levado a registro perante o Cartórios de RTD em razão da Fiança.

8.3 Outras garantias do Patrimônio Separado:

8.3.1 Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial das Garantias, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais para execução das Garantias;
- (iii) Formalização da Fiança e da Garantia Corporativa no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos;

8.3.2 Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão das Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.3.3 Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares de CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser transferidos para Devedora, líquidos de tributos, nas Contas Livre Movimentação, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514.

9 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

9.1 Regime Fiduciário.

9.1.1 Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM nº 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as Notas Comerciais e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

- 9.1.2 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

9.2 Constituição de um patrimônio separado.

- 9.2.1 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Notas Comerciais e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3 Composição do patrimônio separado.

- 9.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Notas Comerciais e pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

- 9.3.2 Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM nº 60.

9.4 Destituição e substituição da companhia securitizadora no caso de insolvência.

- 9.4.1 Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

9.5 Responsabilidade do Patrimônio Separado.

- 9.5.1 Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse 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 nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; e (g) averbações em cartórios de títulos e documentos, quando for o caso;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

9.6 Obrigações do Patrimônio Separado.

- 9.6.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente com as obrigações referentes à liquidação dos CRI, pagamento das despesas conforme disposto na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, bem como com as obrigações fiscais correlatas nos termos da regulamentação aplicável, conforme disposto neste Termo de Securitização.

9.7 Isenção de ações ou execuções de outros credores.

- 9.7.1** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as Notas Comerciais e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.8 Garantias do Patrimônio Separado.

- 9.8.1** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas no âmbito da emissão das Notas Comerciais, em favor da Emissora, a Fiança e a Garantia Corporativa.

9.9 Aplicações financeiras

- 9.9.1** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.
- 9.9.2** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários quando retidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 15 deste Termo de Securitização, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

9.10 Registro

- 9.10.1** O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; (ii) na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

9.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado

- 9.11.1** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade

com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.

- 9.11.2** 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 Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

9.12 Exercício social

- 9.12.1** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.13 Obrigações da Emissora com relação à administração dos créditos do patrimônio separado

- 9.13.1** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.

9.14 Cobrança e monitoramento dos créditos

- 9.14.1** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão da Fiança, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

- 9.14.2** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

10 Declarações e Obrigações da Emissora

10.1 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas no Termo de securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (i) vencimento antecipado de obrigações da Emissora; **(ii)** criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a emissora esteja sujeita;
- (vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora ou na Oferta Restrita;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (x) não é do seu conhecimento, nesta data, contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, exceto pelas Garantias, ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;
- (xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;
- (xiv) cumpre (i) com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo à escravo, trabalho infantil e ao incentivo à prostituição; e (ii) com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e a Legislação Socioambiental, exceto, com relação exclusivamente ao item (ii), na medida em que tal descumprimento (a) esteja sendo contestado de boa-fé pela Emissora nas esferas judiciais e/ou administrativas e, em razão de tal questionamento, tenha seus efeitos suspensos ou (b) não possa resultar em um efeito adverso relevante para a Emissora. Ademais a Emissora declara que adota 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;

- (xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladas, bem como seus administradores e funcionários quando agindo em nome e em benefício da Emissora cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;
- (xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;
- (xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxi) não existem, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;
- (xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xxv) 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;
- (xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxvii) não tem conhecimento de existência de processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (xxviii) teve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado;
- (xxix) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxx) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta Restrita;
- (xxxi) 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; e
- (xxxii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI's que lastreia a Emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

10.2 Obrigações da Emissora:

10.2.1 A Emissora obriga-se a cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, bem como do artigo 17 da Resolução CVM nº 60, tais como e não restringindo:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;
- (ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44;
- (iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;
- (iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (vi) manter atualizado seu registro na CVM;
- (vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Eventos de Inadimplementos;
- (xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

- (xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração;
- (xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;
- (xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;
- (xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (xviii) emendar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xx) emendar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;
- (xxii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxiii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxiv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Notas Comerciais;

- (xxviii) divulgar as informações referidas nos incisos (b), (w) e (x): (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;
- (xxix) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxx) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;
- (xxxi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e
- (xxxii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM nº 60, a Lei nº 14.430, a Instrução CVM nº 400 e a Instrução CVM nº 476.

10.3 Obrigações quanto à Oferta Pública Restrita:

10.3.1 A Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para as atividades descritas na Cláusula 10.3.12 deste Termo de Securitização, sem se eximir de suas responsabilidades. Nesse sentido, incluem-se entre as obrigações da Emissora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos em perfeita ordem:
- (ii) (a) os controles de presenças e das atas da Assembleia de Titulares de CRI; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (iii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (iv) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão:
 - (a) registrados em entidade registradora; e
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.
- (v) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (vi) convocar e realizar a Assembleia de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução da Fiança, quando for o caso.

10.3.2 Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto nas hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo as hipóteses

de dolo comprovado da Emissora; em quaisquer casos, desde que comprovado em decisão judicial transitada em julgado.

- 10.3.3** Com exceção das hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e de dolo comprovado da Emissora, previstas na Cláusula 10.3.2 acima, eventual indenização ficará limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano
- 10.3.4** A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.
- 10.3.5** A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal desta Emissão nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, observado o disposto no artigo 47 da Resolução CVM nº 60, bem como encaminhar o referido relatório ao Agente Fiduciário.
- 10.3.6** Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.3.1.
- 10.3.7** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.
- 10.3.8** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.
- 10.3.9** A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (ii) eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (iii) notificação da Devedora em relação ao Resgate Antecipado Facultativo Total e a Oferta de Resgate Antecipado; e/ou (iv) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.
- 10.3.10 É vedado à Emissora:**
- (i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;
 - (ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado;
 - (iii) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;
 - (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo das possibilidades previstas na Cláusula 7.2 deste Termo;

- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;
 - (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
 - (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.
- 10.3.11** A Instituição Custodiante, o Escriturador e o auditor independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.
- 10.3.12** A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.
- 10.3.13** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:
- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
 - (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
 - (iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 13.1 neste Termo de Securitização; e
 - (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.
- 10.3.14** Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 10.3.13, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Geral deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Nesta assembleia geral, 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 10.3.15** Nas hipóteses previstas nas Cláusula 10.3.13 inciso (ii) caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia Geral para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60. A Assembleia Geral deverá ser realizada nos termos da Cláusula 12.4 e seguintes. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos

CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4 Responsabilização da Emissora pela exatidão das informações e declarações ora prestadas

10.4.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

10.4.2 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. 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) e não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

11 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço

11.1 Nomeação do Agente Fiduciário

11.1.1 A Emissora nomeou o Agente Fiduciário para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem em benefício do Patrimônio Separado.

11.2 Declarações do Agente Fiduciário:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário;

- (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou
(c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta Pública Restrita;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiii) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão

de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;
- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou a veracidade das informações relativas à Fiança e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e da Fiança, tão logo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários e da Fiança sejam registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto da Fiança e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, tendo em vista que a Fiança não é um bem dado em garantia, não há que se falar em avaliação de bens dados em garantia e/ou laudo de avaliação.
- (xxii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

11.2.2 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. Nesse 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 nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.2.3 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples 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.

11.2.4 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

11.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário

11.3.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

11.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário

11.4.1 São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário representado pelas Notas Comerciais e excutir as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 9 deste Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- (v) 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 dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas à Fiança e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;
- (x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Empreendimentos Imobiliários relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização;
- (xii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Investidores e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: www.oliveiratrust.com.br;
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) examinar eventual proposta de bens a serem dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe os Empreendimentos Imobiliários dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;
- (xxii) 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 cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.5 Substituição do Agente Fiduciário

- 11.5.1** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.
- 11.5.2** O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 11.5.3** A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.

- 11.5.4** O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 11.5.5** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM nº 17.
- 11.6 Vedações de prestações de serviços do Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.**
- 11.6.1** Ademais, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 11.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária**
- 11.7.1** 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.
- 11.7.2** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
- 11.8 Remuneração do Agente fiduciário**
- 11.8.1** O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: (a) parcela única de R\$4.000,00 (quatro mil reais) devido em 5 (cinco) Dias Úteis após assinatura do Termo de Securitização a título de implantação; e (b) a título de remuneração em parcelas anuais do Agente Fiduciário, o valor de R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) , devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, o que ocorrer primeiro e (b) referente à verificação da destinação de recursos futura da Nota Comercial, o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), por verificação semestral realizada, sendo a primeira devida em 30 de janeiro de 2023 e a segunda em 30 de julho de 2023 e as demais nos mesmos semestres seguintes até a comprovação integral da Destinação de Recursos do CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, será devido o valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) a título de “*abort fee*” pela Devedora. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Restruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução da Fiança, (iii) o comparecimento em

reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à

- 11.8.2** As parcelas citadas na Cláusula 11.8 serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 11.8.3** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 11.8.4** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenha sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.
- 11.8.5** As remunerações definidas a acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

11.9 Demais prestadores de serviços:

11.9.1 A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Banco de Liquidação;
- (iv) Contador do Patrimônio Separado;
- (v) Auditor Independente do Patrimônio Separado
- (vi) Agência de Classificação de Risco; e
- (vii) Agente Fiduciário.

11.9.2 A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

11.9.3 A Emissora deverá fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

11.10 Substituição dos Prestadores de Serviços

11.10.1 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

11.10.2 A substituição dos outros prestadores de serviços será realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

11.11 Instituição Custodiante

11.11.1 Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão das CCIs até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pelo registro e a custódia do Termo de Securitização, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

11.11.2 A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

11.11.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

11.11.4 Instituição Custodiante. O serviço de custódia e registro conforme disposto neste Termo de Securitização alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios vinculados à emissão:

- (i) A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;
- (ii) a Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e
- (iii) Os documentos referidos na Cláusula 11.11.4 deste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e o prestador de serviço julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

11.12 Sobre os procedimentos de substituição:

11.12.1 A Instituição Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente não estão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

11.12.2 A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

11.12.3 Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

11.13 Escriturador

11.13.1 O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

11.13.2 O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

11.13.3 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

11.13.4 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização,

tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

11.14 Banco Liquidante

- 11.14.1** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.
- 11.14.2** O Banco Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.
- 11.14.3** Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

11.15 Contador do Patrimônio Separado

- 11.15.1** O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.
- 11.15.2** O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.
- 11.15.3** Caso a Emissora ou os Titulares de CRI de qualquer das séries desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI das respectivas séries, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

11.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado

- 11.16.1** O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.
- 11.16.2** A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos

para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

11.16.3 Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

11.16.4 O auditor independente durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não estão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da assembleia especial de investidores.

11.16.5 O Auditor Independente poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

11.16.6 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI de qualquer das séries desejem substituir o Auditor Independente sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 11.18 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

11.17 Agência de Classificação de Risco:

11.17.1 A Agência de Classificação de Risco foi contratada com a função de realizar a classificação de risco dos CRI.

11.17.2 A Agência de Classificação de Risco deve possuir registro na CVM para exercer as atividades de classificação de risco dos CRI.

11.17.3 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, conforme disposto na Cláusula 3.17.4 deste Termo de Securitização.

11.18 Substituição Automática

11.18.1 O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador e Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Agente Registrador e Custodiante e/ou pelo

Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Agente Registrador e Custodiante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Agente Registrador e Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

11.18.2 Nos casos previstos na Cláusula 11.18.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

11.18.3 Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11.19 Verificação Da Capacidade Técnica Dos Prestadores

11.19.1 Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM nº 60 a companhia securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do patrimônio separado possuem:

I – recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados.

II – quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

III – regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização.

11.19.2 As companhias securitizadoras devem fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

12 Assembleia de Investidores

12.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

12.2 Meio de realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

- (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.2.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

12.2.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM

As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

12.3 Competência da Assembleia de Investidores de CRI:

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM nº 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (“**Assembleia Geral de Titulares de CRI**”):

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.12 deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
- (v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (vi) a substituição da Agência de Classificação de Risco, Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60;
- (ix) eventos de substituição de taxas nos termos previstos Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.
- (x) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
- (xi) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
- (xii) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;

- (xiv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (xv) acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático; e
- (xvi) as hipóteses de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários nos termos da Cláusula 3.27.17 deste Termo de Securitização.

12.4 Convocação

- 12.4.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM nº 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.
- 12.4.2** Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 12.4.3** As informações requeridas na Cláusula 12.4.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 12.4.4** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.
 - (i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

12.5 Prazos

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.6 Itens mínimos para convocação:

Da convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

12.7 Página na rede mundial de computadores para acesso aos documentos pertinentes à ordem do dia.

Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores www.truesecuritizadora.com.br e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação em seu site (www.oliveiratrust.com.br).

12.8 Regularidade da Assembleia Geral de Titulares de CRI

A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.9 Quórum de instalação

A assembleia de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.

12.10 Leis aplicáveis à Assembleia Geral de titulares de CRI

Aplicar-se à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60 e quando aplicável a Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas Instruções específicas de CRI.

12.11 Deveres do Agente Fiduciário quanto a Assembleias de Titulares de CRI

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, 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.

12.12 Presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI

A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.13 Quórum de deliberação

12.13.1 Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização as deliberações da Assembleia de Titulares de CRI relativas aos CRI são tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Circulação dos Titulares de CRI 1ª Série em Circulação e de Titulares de CRI 2ª Série em Circulação em primeira convocação, ou, em caso de não haver quórum suficiente para deliberação, em segunda convocação, por, no mínimo, pela maioria dos presentes, desde que representem 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, salvo se estipulado forma diferente neste Termo de Securitização.

12.13.2 Caso em uma primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não compareçam, ao menos, a maioria dos CRI em Circulação, a deliberação restará

prejudicada por falta de quórum de deliberação, neste caso será realizada uma segunda convocação, observados os mesmos procedimentos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização. O disposto acima não se aplica aos casos de deliberação de insuficiência, conforme cláusula 10.3.14 acima e aos casos de insolvência da Securitizadora, conforme cláusula 10.3.15 acima.

- 12.13.3 Enquanto a Securitizadora for titular das Notas Comerciais, 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.
- 12.13.4 Eventual substituição da Securitizadora será deliberada pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação.
- 12.13.5 Na hipótese de não deliberação da assembleia de Titulares de CRI referente à matéria em pauta na referida Assembleia Geral, por falta de quórum para deliberação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.
- 12.13.6 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.
- 12.13.7 **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia Geral de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.14 Quórum qualificado

- 12.14.1 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização (especialmente, sem se limitar, a Cláusula 12.13 acima) e/ou nos Documentos da Operação, (a) as propostas de alterações ou exclusão em relação (i) às Datas de Pagamento; (ii) à Remuneração dos CRI, à Amortização dos CRI e ao Valor Nominal Unitário dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Inadimplemento automático e não automático das Notas Comerciais; (v) aos Créditos Imobiliários, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) a Fiança; (vii) às disposições desta cláusula; (viii) as matérias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais de competência dos Titulares de CRI; e/ou (ix) aos quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, em 1ª (primeira convocação) de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em 2ª (segunda convocação) de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Circulação.
- 12.14.2 A Devedora poderá, a qualquer momento, requerer que a Emissora convoque Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que estes deliberem sobre a renúncia de direitos ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio), a qual dependerá de aprovação dos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Circulação dos Titulares de CRI Primeira Série em Circulação e de Titulares de CRI Segunda Série em Circulação em primeira convocação, ou, em caso de não haver quórum suficiente para deliberação, em segunda convocação, por, no mínimo, pela maioria dos presentes, desde que representem 20% (vinte por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e prazos estão previstos nas Cláusulas 10.3.13 e 10.3.14 deste Termo de Securitização.

- 12.14.3** Nos termos da Cláusula 3.27.17 acima, qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI. Tal deliberação, será considerada aprovada: (1) se não houver objeção por orientação dos titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Circulação dos Titulares de CRI 1ª Série em Circulação e de Titulares de CRI 2ª Série em Circulação em primeira convocação, ou, em caso de não haver quórum suficiente para deliberação, em segunda convocação, por, no mínimo, pela maioria dos presentes, desde que representem 20% (vinte por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação.
- 12.14.4** Na ocorrência dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos listados na cláusula 5.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência dos referidos eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI e das Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 12.13 acima deste Termo de Securitização.
- 12.14.5** Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
- 12.14.6** Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

12.15 Aprovação Automática

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

12.16 Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI

- 12.16.1** Somente podem votar na assembleia especial os Investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
- 12.16.2 Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI:**
- (i) os prestadores de serviços à operação de securitização, o que inclui a Securitizadora;
 - (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;
 - (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.17 Exceção Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI:

Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 12.16 deste Termo, quando:

- (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.16.2 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.18 Cômputo de quórum e de manifestação de voto

Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

12.19 Vinculação dos titulares às decisões exaradas pela Assembleia Geral de Titulares de CRI

Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

12.20 Condições que possibilitam a alteração deste Termo de Securitização e os demais documentos da operação, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de titulares de CRI ou de consulta aos titulares de CRI

O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI;
- (vi) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (vii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (viii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

13 Liquidação do Patrimônio Separado

13.1 Eventos de liquidação imediato do Patrimônio Separado:

13.1.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“**Eventos de Liquidação Imediata 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 ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) extinção, insolvência, pedido ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de suas controladas e/ou subsidiárias, se aplicável, e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, se aplicável;

13.1.2 Prazo de convocação

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, observadas as disposições da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60, a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre **(a)** a liquidação do Patrimônio Separado; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora. O prazo para convocação e quórum da Assembleia de Titulares de CRI acima deverão ocorrer na forma prevista na Cláusula 10.3.14 deste Termo de Securitização.

13.2 Eventos de liquidação não imediata do Patrimônio Separado

13.2.1 A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado (“**Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado**” e em conjunto com os Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado denominados como “**Eventos de Liquidação**”):

- (i) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 60 (sessenta) dias úteis corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (ii) violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção pela Emissora, seus controladores ou controladas.

13.2.2 A ocorrência dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado não ocasiona a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

13.2.3 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 13.2.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 15 (quinze) dias, contados de sua ciência, para deliberar: **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a

Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

13.3 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado

- 13.3.1 Na ocorrência dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 13.3.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.
- 13.3.3 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.
- 13.3.4 A Assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 10.3.15 deste Termo de Securitização.
- 13.3.5 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
- 13.3.6 A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado

13.4 Realização dos direitos dos titulares de CRI

- 13.4.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

13.5 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado

- 13.5.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

14 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas

14.1 Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:

- 14.1.1** As Despesas serão arcadas: (i) diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
- 14.1.2** Observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 14.3 relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda as despesas listadas a seguir, serão arcadas pelo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 9.6, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Nesse sentido, as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, serão reembolsadas pela Devedora, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

14.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários

- 14.2.1** O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.
- 14.2.2** O ressarcimento a que se refere à Cláusula 14.2.1 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 14.2.3** O Agente Fiduciário poderá, em caso de falta de recursos do Patrimônio Separado e/ou inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes dolo da Devedora, ou ainda lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado; (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como sua remuneração; e (iii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio

em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

- 14.2.4 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

14.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 14.3.1 O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta Pública Restrita, à Emissão, às Notas Comerciais, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo) e no Anexo III deste Termo de Securitização:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da CVM, relativos tanto às CCI's vinculada aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) os comissionamentos a serem pagos para os Coordenadores, conforme previstos no Contrato de Distribuição;
- (iii) a Remuneração da **(a)** referente à emissão dos CRI no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais); e **(b)** referente à gestão da administração do Patrimônio Separado no valor de a R\$3.000,00 (três mil reais); sendo que ambas serão pagas à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela True, do pagamento do Valor do Principal, acrescida dos devidos tributos ("**Taxa de Administração**");
- (iv) se vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$300,00 (trezentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.8 e seguintes deste Termo de Securitização;
- (vi) Remuneração inicial da Instituição Custodiante: Remuneração da Instituição Custodiante (a) das Notas Comerciais, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) referente à custódia a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, sendo (a) o valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) a título de custódia da CCI (b) e a título de registro da CCI o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais); ;
- (vii) no caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de Reestruturação das condições da operação, a remuneração devida ao Agente Fiduciário 11.8;

- (viii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI correspondente a parcelas mensais de R\$680,00 (seiscentos e oitenta reais) conforme aplicável, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e as demais pagas mensais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As referidas parcelas serão 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. Os valores das referidas parcelas serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes;
- (ix) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos 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;
- (x) remuneração anual pelo serviço de escriturador das Notas Comerciais devidas 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, correspondente a R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo R\$8.000,00 (oito mil reais) por série;
- (xi) custos devidos à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado, que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (xii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (xiii) honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas pela Devedora;
- (xiv) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xv) despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
- (xvi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

- (xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
 - (xviii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos CRI, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (xix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
 - (xx) as eventuais despesas, depósitos, custas judiciais, honorários contratuais e de sucumbência decorrentes de ações judiciais ajuizadas pelo Agente Fiduciário com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI; e
 - (xxi) provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do Patrimônio Separado.
- 14.3.2** Além disso, as despesas iniciais incluirão o comissionamento a ser pago aos coordenadores, que serão definidas após o procedimento de *Bookbuilding* e refletidas neste Termo de Securitização.
- 14.3.3** As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.3.4** Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.
- 14.3.5** As remunerações definidas nesta Cláusula 9.6, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.
- 14.3.6** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 14.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos

14.4 Responsabilidade dos titulares de CRI:

14.4.1 Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

- (i) despesas de responsabilidade dos titulares de CRI;
- (ii) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula acima;
- (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.5 Instituição de um Fundo de Despesas:

14.5.1 A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, de acordo com o previsto nestes Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

14.5.2 A Securitizadora irá constituir um Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, na Conta do Patrimônio Separado, no montante total de R\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”), que será utilizado para o pagamento das despesas previstas neste Termo de Securitização, relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) durante a vigência do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“**Fundo de Despesas**” e “**Valor Mínimo Fundo de Despesas**”, respectivamente).

14.6 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:

14.6.1 A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta do Patrimônio Separado, de acordo com o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

14.7 Recomposição do Fundo de Despesas:

14.7.1 Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

14.8 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:

Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

14.9 Insuficiência do Fundo de Despesas:

Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 14.7.1 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento.

14.10 Possibilidade de emissão de nova série de títulos de securitização da mesma emissão:

Não aplicável.

14.11 Insuficiência do Patrimônio Separado

Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

15 Prioridade de Pagamento

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

- (i) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos assessores legais da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento da Remuneração dos CRI referente ao período transcorrido; e
- (iii) amortização dos CRI, conforme Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI deste Termo de Securitização.

16 Comunicações e Publicidade

16.1 As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, conjunto 12, 1º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi,

CEP: 04506-000,

São Paulo - SP

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

Tel.: (21)3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; e af.assembleias@oliveiratrust.com.br

- 16.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “**aviso de recebimento**” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, 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).
- 16.3** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário.
- 16.4 Divulgação dos atos e das decisões**
- 16.4.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.
- 16.4.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 12.4 acima.
- 16.4.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.
- 16.5 Divulgação das convocações de Assembleia Geral de titulares de CRI**
- 16.5.1** As convocações de Assembleia Geral de Titulares de CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de “Informações Periódicas Eventuais da CVM” do sistema EmpresasNet da CVM, da B3, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.truesecuritizadora.com.br>), quais sejam,

na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

- 16.5.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas 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, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

16.6 Demais informações periódicas

As demais informações periódicas ordinárias 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 nº 60 e demais legislação em vigor.

17 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

- 17.1** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

17.2 Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil

- 17.2.1** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.033/2004**”), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“**Lei 8.981/1995**”) e artigo 46, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**IN RFB 1.585/2015**”).

17.3 Regras a cada tipo de investidor

17.3.1 Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

17.4 Restituição ou compensação de IRRF

17.4.1 O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

17.5 Incidência de PIS/COFINS

17.5.1 Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("PIS") e para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

17.5.2 No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

17.6 Dispensa de retenção do IRRF

17.6.1 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("RIR/2018") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

17.7 Tributação de IRPJ e CSLL

17.7.1 Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("Lei nº 9.249/1995"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("Lei nº 7.689/1988").

17.7.2 Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo

IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

- 17.7.3** As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

17.8 Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS

- 17.8.1** As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.
- 17.8.2** Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de “spread.”

17.9 Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente

- 17.9.1** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

17.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas

- 17.10.1** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

17.11 Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior

- 17.11.1** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes (“**JTF**”). São atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
- 17.11.2** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

17.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio

- 17.12.1** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto 6.306/2007**”), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração

17.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários

- 17.13.1** As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

18 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 18.2** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que este Termo de Securitização (e seus anexos), assinado eletronicamente por meio de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“**ICP-Brasil**”), é válido e eficaz perante seus signatários, bem como será considerado título

executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário.

18.3 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Securitização não afetará os demais, que permanecerão sempre válidos e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer item deste Termo de Securitização, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição ao item declarado inválido ou nulo, a inclusão, neste Termo de Securitização, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições do item invalidado ou nulo, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação do item invalidado ou nulo e o contexto em que se insere.

18.4 Concessões

Sobre a tolerância e as concessões recíprocas terem caráter eventual e transitório e não configurarem, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.5 Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.6 As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

18.7 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

18.8 Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.9 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

18.10 Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

18.11 As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

18.12 Os documentos da operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.13 Fatores de Risco

18.13.1 Os fatores de risco estão devidamente indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização.

19 Lei e Foro

19.1 A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolução de conflitos.

19.2 A constituição, validade e interpretação deste Termo de securitização serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.

19.3 Foro

A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização. indicado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário

20 Registro do Termo

O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quincuagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingüagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

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

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Página de Assinatura 3/3 do Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quincuagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

RG nº:

CPF/ME:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo I - Característica do Lastro

I. DATA DE EMISSÃO: 13 de agosto de 2022;	II. LOCAL DA EMISSÃO: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será o município de Osasco, Estado de São Paulo;
III. NÚMERO DA EMISSÃO: 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais do Emitente.	IV. DIVISÃO EM SÉRIES: A emissão será realizada em até 2 (duas) séries.
V. EMITENTE: MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte C, CEP 06223-903, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia sob o nº 20.121.850/0001-55.	
VI- VALOR NOMINAL UNITÁRIO: R\$1.000,00 (mil reais)	
VII – VALOR PRINCIPAL: R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).	
VIII. ENCARGOS: a multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.	
IX. CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO: (i) Amortização das Notas Comerciais da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário atualizado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais) das Notas Comerciais da Primeira Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da Primeira Série, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) Amortização das Notas Comerciais da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da Segunda Série (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas nos parâmetros e datas indicadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
X. LOCAL DO PAGAMENTO: os pagamentos a que fizerem jus à Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 70897-0, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.	
XI. GARANTIAS: a garantia fidejussória de Fiança prestadas pela MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte D, CEP 06233-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.361.252/0001-34, bem como a Garantia Corporativa prestada pela MercadoLibre, Inc., sociedade constituída em conformidade com as leis do Estado de Nova Iorque, Estados Unidos da América, com sede em 15 East North Street, Dover, Kent Cuntly, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
XIII. OUTRAS INFORMAÇÕES: as outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais com Garantia Fidejussória, em até Duas Séries, para colocação privada, do Mercado Envios Serviços De Logística Ltda.	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI

CRI 1º Serie				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	15/02/23	Sim	Não	0,0000%
2	15/08/23	Sim	Não	0,0000%
3	15/02/24	Sim	Não	0,0000%
4	15/08/24	Sim	Não	0,0000%
5	17/02/25	Sim	Não	0,0000%
6	15/08/25	Sim	Não	0,0000%
7	18/02/26	Sim	Não	0,0000%
8	17/08/26	Sim	Não	0,0000%
9	15/02/27	Sim	Não	0,0000%
10	16/08/27	Não	Sim	100,0000%

Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	15/08/23	Sim	Não	0,0000%
2	15/08/24	Sim	Não	0,0000%
3	15/08/25	Sim	Não	0,0000%
4	17/08/26	Sim	Não	0,0000%
5	16/08/27	Sim	Não	0,0000%
6	15/08/28	Sim	Sim	50,0000%
7	15/08/29	Sim	Sim	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo III – Despesas

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True Securitizadora	20.000,00	0,004000%
Administração do CRI	Flat	True Securitizadora	3.000,00	0,000600%
Coordenação e Estruturação	Flat	IBBA	0,15% do Total de Emissão	0,150000%
Garantia Firme	Flat	IBBA	0,15% do Total de Emissão	0,150000%
Comissão de canal de Distribuição 1ª Serie	Flat	IBBA	0,30% * Prazo médio 1ªSérie*volume emitido na 1ª Série	-
Comissão de canal de Distribuição 2ª Serie	Flat	IBBA	0,30% * Prazo médio 2ªSérie*volume emitido na 2ª Série	-
Escriturador e liquidante	Flat	Itaú	680,00	0,000100%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	3.300,00	0,000600%
Taxa Anbima	Flat	Anbima	3.136,00	0,000600%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,030000%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020800%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	5.000,00	0,001000%
Liquidação Financeira	Flat	B3	202,93	0,000000%
Transações (1ª integralização)	Flat	B3	13,80	0,000000%
Custodia CCI's	Flat	VORTX	8.000,00	0,001600%
Registro CCI's	Flat	VORTX	7.000,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Flat	OT	14.500,00	0,002900%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	4.000,00	0,000800%
Rating	Flat	FITCH RATINGS	126.500,00	0,025300%
Escriturador de NC	Flat	VORTX	16.000,00	0,003200%
Total			465.582,73	0,093100%
<i>Obs: Os valores serão acrescido de Impostos.</i>				

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True Securitizadora	3.000,00	0,000600%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	680,00	0,000100%
Instituição Custodiante	Anual	VORTX	8.000,00	0,001600%
Agente Fiduciário	Anual	OT	14.500,00	0,002900%
Verificação da destinação de Recursos	Semestral	OT	1.200,00	0,000200%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	3.300,00	0,000600%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	3.800,00	0,000700%
Escriturador NC	Anual	VORTX	16.000,00	0,003200%
Rating	Anual	FITCH RATINGS	55.000,00	0,011000%
			188.960,00	0,037700%
<i>Obs: Os valores serão acrescidos de Impostos.</i>				

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo IV – Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Notas Comerciais e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

Ao final da década de 80 e início de 90, o governo utilizou diversas políticas na forma de Planos Econômicos para controle da taxa de inflação e, ainda hoje, o Governo Federal pode exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Assim, dado um possível cenário de crise econômica, o governo pode realizar alguma intervenção direta ou indireta na economia de modo a atingir determinados objetivos macroeconômicos, como controle da inflação, aumento da taxa de crescimento do PIB, controle da taxa de câmbio, controle da base monetária, entre outras. Essa atuação do governo, bem como seu impacto na economia brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

As políticas econômicas do Governo Federal podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, sobre as condições de mercado e sobre os preços dos valores mobiliários dessas empresas, incluindo a Devedora. A condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente por vários fatores e pela resposta do governo brasileiro a esses fatores, dentre os quais:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos da América, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

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

Uma redução ainda maior 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, americana e chinesa 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 e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento das Notas Comerciais, e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Fatores de Risco Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, posteriormente convertida na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, de perda do benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda 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.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que

os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte, o que poderá ensejar uma Oferta de Resgate dos CRI, em que o investidor terá que escolher entre seguir com os CRI, com a dedução de eventual imposto futuro, ou ser resgatado antecipadamente, sem incidência de prêmio.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430 (ou da Lei 9.514/97, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e o retorno financeiro esperado pelos potenciais investidores.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e o retorno financeiro esperado pelos potenciais investidores.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de

caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

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 destes 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 das Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI 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, causando-lhes prejuízos financeiros.

Fatores de Risco Relativos à Emissora

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, o Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo investidor.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente 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 atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora das obrigações decorrentes das Notas Comerciais

Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais de emissão da Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o

recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Notas Comerciais, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco da Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora, está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

Risco ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como por exemplo na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e no Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14).

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferência de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

A Devedora e/ou a Fiadora não podem garantir que terão proteção de dados adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente. Caso a Devedora e/ou a Fiadora não estejam em conformidade com a LGPD, elas e suas subsidiárias poderão estar sujeitas a sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) sobre o faturamento da empresa, bem como multa diária, observado o limite global mencionado.

Além disso, a Devedora e a Fiadora poderão ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por elas e serem consideradas solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, a ausência de medidas suficientes para proteção dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis tratados pela Devedora e

pela Fiadora, bem como eventual inadequação de suas práticas e modelo de negócios à LGPD, podem resultar em custos e afetar adversamente os resultados da Devedora e/ou da Fiadora, e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Riscos da Operação

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no 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 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 Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais, o que poderá causar prejuízo aos investidores quebrando as suas expectativas de retorno.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual excussão da Fiança e liquidação dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Pagamento Antecipado dos CRI em Virtude de Resgate Antecipado Obrigatório

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma

remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI exigem quórum de deliberação mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Nesse sentido, não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI causando-lhes uma quebra de sua expectativa de retorno.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia. Ademais, as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos a restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições os Investidores poderão sofrer uma quebra de expectativa de retorno.

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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, 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 de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado

Qualquer reflexo negativo sobre a imagem da Devedora pode ter um impacto sobre os resultados de propósitos da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento.

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser

responsabilizados. Ainda, caso a titularidade de qualquer das marcas da Devedora seja questionada judicialmente e na hipótese de sentença judicial desfavorável ao seu uso ou validade, a Devedora pode ser proibida de continuar a explorá-la. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora

A Devedora é parte e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

A Fiança pode ser insuficiente para quitar o saldo devedor das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI em caso de inadimplementos das obrigações da Devedora com relação à Emissão

A Fiança pode ser insuficiente para quitar o saldo devedor das Notas Comerciais em caso de inadimplemento das obrigações da Devedora com relação à Emissão e, no caso de a Fiadora não cumprir com as suas obrigações no âmbito da Emissão, e por consequência afetar a Emissora o adimplemento dos CRI. Os titulares dos CRI e a Securitizadora dependerão do processo de execução ou excussão (conforme o caso) da Fiança contra a Fiadora, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Emissora. Além disso, a Fiadora poderá não ter condições financeiras ou patrimônio suficiente para responder pela integral quitação do saldo devedor das Notas Comerciais em caso de execução da Fiança. Dessa forma, não há como garantir que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. Dessa forma, na hipótese de eventual falência ou recuperação judicial da Devedora ou da Garantidora, os titulares dos CRI estarão subordinados aos demais credores da Devedora ou da Fiadora que contarem com garantia real ou privilégio (em atendimento ao critério legal de classificação dos créditos na falência).

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias.

As Garantias foram constituídas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, e em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, foi constituído o regime fiduciário pela Securitizadora, de modo que a eventual execução dessas Garantias será direcionada ao pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI. Nesse sentido, não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI, bem como para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

A limitação na execução da Garantia Corporativa poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos investidores. Adicionalmente, a Garantia Corporativa é regida pela lei de Nova Iorque o que podem acarretar discussão judicial e demora de recebimento de seus valores em caso de excussão.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, seu eventual pagamento poderá depender, do sucesso da execução da Garantia Corporativa. Neste caso, o processo de excussão da Garantia Corporativa, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Emissora e do Agente Fiduciário. Não há como assegurar o sucesso na excussão da Garantia Corporativa, ou que o produto da excussão da Garantia Corporativa será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações garantidas, inclusive, tendo em vista que a Garantia Corporativa está sujeita a regras internacionais, que podem ser distintos dos trâmites para execução de garantias similares no Brasil e impor restrições e/ou burocracias adicionais, o que pode afetar adversamente o efetivo recebimento dos créditos pelos Titulares dos CRI.

Formalização dos Documentos da Operação

Na Data de Assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais não estará registrado no cartório de registro de títulos e documentos competente. O Termo de Emissão de Notas Comerciais e o ato societário que aprovou a outorga da Fiança, conforme o caso, serão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, cujos prazos estão previstos neste Termo de Securitização, bem como no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nesse sentido, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ainda não foi registrado no registro de títulos e documentos, bem como o ato societário que aprovou a outorga da Fiança não foi registrado na junta comercial competente. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Caso o Termo de Emissão de Notas Comerciais, por qualquer razão, não seja registrada nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos até a data de liquidação da Oferta, a Fiança não surtirá efeitos perante terceiros em tais localidades que o registro não foi realizado, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução ou excussão da Fiança, e atrasar ou impactar negativamente o recebimento dos seus créditos pelos Titulares dos CRI.

Impacto negativo em virtude da ausência de registro dos atos societários da Fiadora e da Devedora perante as juntas comerciais competentes

Como regra geral, os 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. Não há garantias de que os atos societários da Devedora e da Fiadora sejam registrados na JUCESP. Caso os atos societários da Emissora e da Fiadora não sejam registrados na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável ou, ainda, caso o governo tenha emitido novas normas ou leis estendendo tal prazo, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas nos atos societários em questão, assim como a validade e eficácia da emissão das Notas Comerciais, o que poderá impactar os CRI, e acarretar um impacto negativo relevante aos titulares dos CRI.

Demais Riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica

O processo de auditoria legal conduzido possuiu escopo restrito definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco relacionado a pandemias

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

A Taxa DI Utilizada para a Remuneração dos CRI 1ª Série pode ser Considerada Nula em Decorrência da Súmula Nº 176 do Superior Tribunal de Justiça.

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser oficialmente indicado para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade dos CRI.

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo V-A – Declaração do Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (**“Itaú BBA”** ou **“Coordenador Líder”**), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até duas séries, da True Securitizadora S.A. (**“Emissora”**), lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.”*, celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência respondendo pela falta de diligência ou omissão para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora, a Devedora e o Fiador nesta Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- (vii) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade na distribuição dos CRI;
- (viii) efetuará a comunicação de início e de encerramento nos termos exigidos pela Instrução CVM 476;
- (ix) certificará que a oferta seja direcionada exclusivamente a investidores profissionais, conforme qualificados nos termos da regulamentação aplicável; e
- (x) observou os limites dispostos no artigo 3º da Instrução CVM 476 para a distribuição dos CRI.

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo V-B – Declaração da Companhia Securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários de sua 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até Duas Séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução CVM 476 que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 25 a 32 da Lei nº 14.430;
- (ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais s emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pelas CCIs, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;
- (iii) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda*", celebrado nesta data entre a Emissora e, em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, **BANCO BRADESCO BBI S.A.** e o **BANCO SAFRA S.A.** na qualidade de coordenadores, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito na cláusula 8.8 inciso XXII do Termo de Securitização; e
- (iv) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:
CPF/ME:
E-mail:

Nome:
Cargo:
CPF/ME:
E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo V-C – Declaração de Custódia

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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão das CCI's, **DECLARA**, que, em 19 de agosto de 2022, procedeu:

- (i) nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia da (a) Escritura de Emissão das CCI's; (b) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (c) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; e (d) o Termo de Securitização; e
- (ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi registrado o regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pelas CCI's, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI; e
- (iii) nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, ao registro do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.*" celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e seus aditamentos ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingüésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo V-D - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

RG n.º: 109.003 OAB/RJ

CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 52ª (quingüésima segunda)

Número da Série: em até duas séries

Emissor: True Securitizadora S.A.

Quantidade: 500.000 (quinhentos mil)

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de agosto de 2022.

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.**

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF n.º: [•]

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo VI – Declaração Acerca da Existência de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FIL, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021; - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R\$ 19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R\$ 1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão;	

(iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500

Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao mês fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022;	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do	

Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de agosto de 2020 a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.

Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 222

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 24/07/2029

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Verificação do Fundo de Obras, referente a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022.

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 224

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34000

Data de Vencimento: 16/09/2039

Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 226

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00

Quantidade de ativos: 650

Data de Vencimento: 24/12/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da

Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.

Garantias: Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 229

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 230

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 232

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos	

recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021; e	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; e - Declaração do Fiador Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Verificação da observância do índice de cobertura de serviço da dívida (ICSD), mínimo de 1,10 vezes à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar/2020 a março/2022; - Cópia digitalizada do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e das matrículas 132.745, 132.746 e 132.747, devidamente registrado no 1º RI de Criciúma/SC; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição	

resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados	

do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Recebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de	

Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1, alínea (g) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dos seguintes imóveis: (a) Torre 1: apartamentos 401, 1104, 1306, 1406, 1701, 1706, 1901, 1906; (b) Torre 2: apartamentos 102, 103, 106, 204, 206, 1405; (c) Torre 3: apartamentos 203, 303, 304, 501, 604, 804, 901, 1002, 1203, 1601, 1904, 2003; (d) Torre 4: apartamentos 301, 402, 604, 1003, vale ressaltar que só identificamos as vendas dos imóveis destacados em negrito). Além disso, precisamos da confirmação de quitação dos imóveis vendidos e o termo de liberação das garantias para a baixa as pendências do seguro.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na	

cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de aluguéis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 280	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de aluguéis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos aluguéis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos aluguéis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 25/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP;	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	

Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo V do Termo de Securitização, bem como o Relatório de Medição de Obras elaborado pelo responsável técnico e o Registro de Movimentações Operacionais (RMO) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre. Adicionalmente deverá ser enviado os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas SPEs Investidas, referente ao período de Janeiro a Junho de 2021 e de julho a dezembro de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ), bem como memória do cálculo dos índices financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente. Adicionalmente Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; e	

Emissora: True Securitizadora S.A
--

Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação da Conclusão das Obras; e - Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.667.125,40	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	
--	--

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	
---	--

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvío Vinícius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Endossos dos Seguros; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienações Fiduciárias; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 112.530.000,00	Quantidade de ativos: 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; (II) Cessão Fiduciária; (III) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.054.299,91	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há garantia.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.547.045,00	Quantidade de ativos: 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Garantia Fidejussória;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Endosso dos Seguros; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; (iv) Coobrigação; (v) Aval; (vi) Fundo de Liquidez; (vii) Fundo de Despesas; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.500,00	Quantidade de ativos: 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; (II) Cessão Fiduciária; (III) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,9959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.867.805,00	Quantidade de ativos: 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.584.551,00	Quantidade de ativos: 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00	Quantidade de ativos: 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
---	--

Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.063.130,00	Quantidade de ativos: 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.216.029,00	Quantidade de ativos: 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 53

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.858.420,00	Quantidade de ativos: 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 17	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.014.124,00	Quantidade de ativos: 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	

Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constatare que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 15/10/2025
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constatare que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPES; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registradas na Junta Comercial.	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à quitação de dívidas, já que segundo informado pelo Modal as obras ainda não haviam sido iniciadas, além do extrato comprovando a quitação da dívida ali descrita e do termo de quitação emitido pelo referido credor da dívida quitada, na forma da cl. 5.2 da Escritura, e cópia do extrato do valor desembolsado à devedora; e	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante a Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 20/07/2027
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 439	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000

Data de Vencimento: 15/03/2040
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis;(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como os Índices Financeiros apurados pela Devedora e confirmado pela True Securitizadora, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins da Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fiança; (v) Fundo de despesa; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.800.000,00	Quantidade de ativos: 15800
Data de Vencimento: 30/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/05/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo VII-A - Destinação dos Recursos

Nomenclatura	País	Estado/UF	Cidade	Endereço	Proprietário	Matrícula	RGI (Registro da Propriedade)	% em relação ao Valor Total da Emissão
BA01	Brasil	Bahia	Lauro de Freitas	Rua Estrada da Telha, 483, Barro Duro, Lauro De Freitas (Ba), Cep 42.735-100	Bresco VII Investimentos Imobiliários Ltda.	17.702, 16.873	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas	4,45%
MG01	Brasil	Minas Gerais	Extrema	Estrada Municipal Vargem do João Pinto, 450, Fazenda Matão, Gleba 1, Bairro Ponte Nova	FW5 Participações LTDA.	20694	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG	4,55%
MG02	Brasil	Minas Gerais	Betim	Rua Sucupira, s/n, Quadras 24, 25 e 27, CEP 32.631-052	Betim I Incorporação SPE S.A.	170.177 a 170.188 e 170.197 a 170.207	Registro de Imóveis de Betim/MG	4,55%
SC02	Brasil	Santa Catarina	Governador Celso Ramos	Rodovia BR 101, KM 182, Areias de Baixo	Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.324, 48.704, 28.310	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC	4,55%
SP01	Brasil	São Paulo	Louveira	Rua Wagner Luiz Bevilacqua, 525 - Santo Antônio - Louveira/SP CEP 13.290-000	GLP - LPP III Empreendimentos e Participações S.A.	15.025, 15.026, 15.027 e 15.031	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas	4,55%

							Jurídicas de Vinhedo	
SP02	Brasil	São Paulo	Cajamar	Avenida Antônio João Abdalla, 3333 - Loteamento Sítio dos Paes - Parte 1 - Empresarial Colina - Cajamar/SP - CEP 07.750-020	Rec Cajamar II S.A. (GLP)	161312	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	4,55%
SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhanguera, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhanguera, CEP 07.753-580 (Galpón 8-16)	Gtis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	173420 a 173428	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
SP04	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	145230	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Jundiaí	4,55%
SP05	Brasil	São Paulo	Franco da Rocha	Rodovia Presidente Tancredo Neves, km 45 – Lotes 02 a 06 – Franco da Rocha – SP	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85.969 a 85.573	Ofício de Registro de Imóveis de Franco da Rocha - SP	4,55%
SP06	Brasil	São Paulo	Araçariquama	Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 46, na Cidade de Araçariquama,	Prologis Brasil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário	25.844	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque (área maior).	4,55%

				Estado de São Paulo.				
SP07/ SP09	Brasil	São Paulo	Barueri	Rua Jussara nº 1250, Barueri/SP	IBC Empreendimentos e Participações S.A.	94.949, 94.948 e 94.695	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri	4,55%
SP08	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Venture Fundo De Investimento Imobiliário	141.559	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
SSP17	Brasil	São Paulo	São Bernardo do Campo	Estrada Particular Sadae Takagi, 2.235, CEP 09.852-070	Goodman SB Empreendimentos Imobiliários S.A.	69625	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP	4,55%
SSP18	Brasil	São Paulo	Jundiaí	Avenida Antonio Frederico Ozanan, 11.200, Distrito Industrial, CEP 13.213-030	Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135561	Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP	4,55%
SSP19	Brasil	São Paulo	Guarulhos	Avenida Julia Gaiolli, 740, CEP 07.251-500	REC Guarulhos S.A.	134073	1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%

SSP20	Brasil	São Paulo	Sorocaba	Avenida Jerome Case, 2.600, Boa Vista, CEP 18.087-220	Marrey Jr. - Serviços e Empreendimentos	173054	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Campinas	Estrada Municipal José Sedano, 854 - Gleba 68-GL, Quarteirão 30012 - Boa Vista (Distrito Industrial) - Campinas/SP - CEP 13.069-387	Rec Dom Pedro S.A. (GLP)	129425	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP	4,55%
SSP4	Brasil	São Paulo	Ribeirão Preto	<u>Rodovia Anhanguera, Km 308</u>	Banco BNP Paribas	134497	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Ribeirão Preto	4,55%
SSP05	Brasil	São Paulo	Barueri	<u>Av. Prefeito João Vilalobo, 1560</u>	Comercial Agrícola e Administradora Moriano Ltda.	15.693, 90.687 e 90.688	Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Guarulhos	R. Concretex, 800 - Cumbica, Guarulhos - SP, CEP: 07232-050	REC Guarulhos II S.A.	78493	1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%
RC01	Brasil	São Paulo	São Paulo	Rodovia Anhanguera, km 26 + 175,35m, São Paulo/SP	Companhia De Jesus – Jesuítas e Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A.	188.415	18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP	4,55%
SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhanguera, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhanguera, CEP 07.753-580 (Galpão 7)	Hipogrifo Investimentos e Participações Ltda. Buildings e Emprendimientos e Participações Ltda. Praha Brasil Empreendimentos Ltda. Rassum Empreendimentos e Participações Ltda.	173419	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá	4,55%

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIME NTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIME NTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
BA01	Bresco VII Investimentos Imobiliários Ltda.	Sim	N/A	4,45%	N/A	Não
MG01	FW5 Participações LTDA.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
MG02	Betim I Incorporação SPE S.A.	Em processo de emissão	N/A	4,55%	N/A	Não
SC02	Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP01	GLP - LPP III Empreendimentos e Participações S.A.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP02	Rec Cajamar II S.A. (GLP)	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP03	Gtis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não

SP04	Prologis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP05	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP06	Prologis Brasil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário	Em processo de emissão	N/A	4,55%	N/A	Não
SP07/ SP09	IBC Empreendimentos e Participações S.A.	Em processo de emissão	N/A	4,55%	N/A	Não
SP08	Prologis Brasil Logistics Venture Fundo De Investimento Imobiliário	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP17	Goodman SB Empreendimentos Imobiliários S.A.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP18	Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Em processo de emissão	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP19	REC Guarulhos S.A.	Em processo de emissão	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP20	Marrey Jr. - Serviços e Empreendimentos	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não

SSP30	Rec Dom Pedro S.A. (GLP)	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP4	Banco BNP Paribas	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP05	Comercial Agrícola e Administradora Moriano Ltda.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SSP30	REC Guarulhos II S.A.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
RC01	Companhia De Jesus – Jesuítas e Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
SP03	Hipogrifo Investimentos e Participações Ltda. Omni Buildings Empreendimentos e Participações Ltda. Praha Brasil Empreendimentos Ltda. Rassum Empreendimentos e Participações Ltda.	Sim	N/A	4,55%	N/A	Não
	TOTAL		R\$	100,00%		

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quingüésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Anexo VII-B – Lista de Empreendimentos Imobiliários e Cronograma da Destinação dos Recursos

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS																	
		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
#	EMPREENDI- MENTOS	1º semestre	2º semestr e	1º semestre	2º semestr e	1º semestre	2º semestr e	1º semestre	2º semestr e	1º semestre	2º semestr e	1º semestr e	2º semestr e	1º semestr e	2º semestr e	1º semestr e	2º semestr e
1	Lauro de Freitas - BA01	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
2	Extrema - MG01	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
3	Betim - MG02	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
4	Governador Celso Ramos - SC02	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
5	Louveira - SP01	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50

6	Cajamar - SP02	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
7	Cajamar - SP03	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
8	Cajamar - SP04	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
9	Franco da Rocha - SP05	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
10	Araçariçuama - SP06	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
11	Barueri – SP07//SP09	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
12	Cajamar - SP08	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
13	São Bernardo do Campo - SSP17	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50
14	Jundiaí - SSP18	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.454 ,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50	1.420.45 4,50

15	Guarulhos - SSP19	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
16	Sorocaba - SSP20	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
17	Campinas - SSP30	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
18	Ribeirão Preto - SSP4	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
19	Barueri - SSP05	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
20	Guarulhos - SSP30	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
21	São Paulo - RC01	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
22	Cajamar - SP03	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50
#	TOTAL	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50	1.420.454,50

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
2019	R\$69.918.431,72
2020	R\$288.980.293,90
2021	R\$1.107.774.891,21
2022	R\$507.132.675,89
Total	R\$1.973.806.292,72

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

Modelo de Declaração de Destinação dos Recursos

Período // à //

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.27.4 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão foram utilizados até a presente data para a construção e/ou reforma dos imóveis conforme listados abaixo:

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Valor gasto no semestre	Percentual gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]			[•]	
Total utilizado no semestre				[•]	[•]			[•]	
Valor Total da Oferta									
Valor total desembolsado à Devedora									
Saldo à destinar				[•]%	[•]%			R\$[•]	

São Paulo, [DATA].

[•]

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 52ª (quinguentésima segunda) Emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.)

CCIs

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01	DATA DE EMISSÃO: 15 de agosto de 2022.
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.							
CNPJ/ME: 20.121.850/0001-55							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 3.003							
COMPLEMENTO	Parte C	CIDADE	Osasco	UF	SP	CEP	06223-903

4. TÍTULO							
O “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais com Garantia Fidejussória, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.”							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em 15 de agosto de 2022 (“ Data de Emissão ”), observado o sistema de vasos comunicantes, conforme previsto no Termo de Securitização

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Nomenclatura	País	Estado/UF	Cidade	Endereço	Proprietário	Matrícula	RGI (Registro da Propriedade)	% em relação ao Valor Total da Emissão
--------------	------	-----------	--------	----------	--------------	-----------	----------------------------------	--

BA01	Brasil	Bahia	Lauro de Freitas	Rua Estrada da Telha, 483, Barro Duro, Lauro De Freitas (Ba), Cep 42.735-100	Bresco VII Investimentos Imobiliários Ltda.	17.702, 16.873	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas	4,45%
MG01	Brasil	Minas Gerais	Extrema	Estrada Municipal Vargem do João Pinto, 450, Fazenda Matão, Gleba 1, Bairro Ponte Nova	FW5 Participações LTDA.	20694	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG	4,55%
MG02	Brasil	Minas Gerais	Betim	Rua Sucupira, s/n, Quadras 24, 25 e 27, CEP 32.631-052	Betim I Incorporação SPE S.A.	170.177 a 170.188 e 170.197 a 170.207	Registro de Imóveis de Betim/ MG	4,55%
SC02	Brasil	Santa Catarina	Governador Celso Ramos	Rodovia BR 101, KM 182, Areias de Baixo	Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.324, 48.704, 28.310	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC	4,55%
SP01	Brasil	São Paulo	Louveira	Rua Wagner Luiz Bevilacqua, 525 - Santo Antônio - Louveira/SP CEP 13.290-000	GLP - LPP III Empreendimentos e Participações S.A.	15.025, 15.026, 15.027 e 15.031	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Vinhedo	4,55%
SP02	Brasil	São Paulo	Cajamar	Avenida Antônio João Abdalla, 3333 - Loteamento do Sítio dos Paes - Parte 1 - Empresarial Colina - Cajamar/SP - CEP	Rec Cajamar II S.A. (GLP)	161312	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/ SP	4,55%

				07.750-020				
SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhangueira, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhangueira, CEP 07.753-580 (Galpão 8-16)	Gtis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	173420 a 173428	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
SP04	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	145230	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Jundiaí	4,55%
SP05	Brasil	São Paulo	Franco da Rocha	Rodovia Presidente Tancredo Neves, km 45 – Lotes 02 a 06 – Franco da Rocha – SP	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85.969 a 85.573	Ofício de Registro de Imóveis de Franco da Rocha - SP	4,55%
SP06	Brasil	São Paulo	Araçariguama	Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 46, na Cidade de Araçariguama, Estado de São Paulo.	Prologis Brasil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário	25.844	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque (área maior).	4,55%
SP07/SP09	Brasil	São Paulo	Barueri	Rua Jussara nº 1250, Barueri/SP	IBC Empreendimentos e Participações S.A.	94.949, 94.948 e 94.695	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri	4,55%

SP08	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Venture Fundo De Investimento Imobiliário	141.559	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
SSP17	Brasil	São Paulo	São Bernardo do Campo	Estrada Particular Sadae Takagi, 2.235, CEP 09.852-070	Goodman SB Empreendimentos Imobiliários S.A.	69625	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP	4,55%
SSP18	Brasil	São Paulo	Jundiaí	Avenida Antonio Frederico Ozanan, 11.200, Distrito Industrial, CEP 13.213-030	Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135561	Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP	4,55%
SSP19	Brasil	São Paulo	Guarulhos	Avenida Julia Gaiolli, 740, CEP 07.251-500	REC Guarulhos S.A.	134073	1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%
SSP20	Brasil	São Paulo	Sorocaba	Avenida Jerome Case, 2.600, Boa Vista, CEP 18.087-220	Marrey Jr. - Serviços e Empreendimentos	173054	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Campinas	Estrada Municipal José Sedano, 854 - Gleba 68-GL, Quarteirão 30012 - Boa Vista (Distrito Industrial) - Campinas/SP - CEP	Rec Dom Pedro S.A. (GLP)	129425	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP	4,55%

				13.069-387				
SSP4	Brasil	São Paulo	Ribeirão Preto	Rodovia Anhangueira, Km 308	Banco BNP Paribas	134497	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Ribeirão Preto	4,55%
SSP05	Brasil	São Paulo	Barueri	Av. Prefeito João Vilalobo, 1560	Comercial Agrícola e Administradora Moriano Ltda.	15.693, 90.687 e 90.688	Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Guarulhos	R. Concretex, 800 - Cumbica, Guarulhos - SP, CEP: 07232-050	REC Guarulhos II S.A.	78493	1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%
RC01	Brasil	São Paulo	São Paulo	Rodovia Anhangueira, km 26 + 175,35m, São Paulo/SP	Companhia De Jesus – Jesuítas e Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A.	188.415	18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP	4,55%
SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhangueira, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhangueira, CEP 07.753-580 (Galpão 7)	Hipogrifo Investimentos e Participações Ltda. Omni Buildings Empreendimentos e Participações Ltda. Praha Brasil Empreendimentos Ltda. Rassum Empreendimentos e Participações Ltda.	173419	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão.

7.2. VALOR DE PRINCIPAL DA 1ª SÉRIE	Até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a ser definido de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário 1ª Série não será atualizado monetariamente.
7.4 REMUNERAÇÃO	sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI de um dia “over extra grupo” apuradas e divulgadas pela B3, calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de sobretaxa (spread) de 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	13 de fevereiro de 2023.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	12 de agosto de 2027.
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da Primeira Série, resgate antecipado facultativo total ou oferta de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série será paga semestralmente, em 10 (dez parcelas), a partir de da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de fevereiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da Primeira Série, conforme cronograma previsto no anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8. GARANTIAS	<p>A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.</p> <p>Os Créditos Imobiliários contarão com o Fiança e com a Garantia Corporativa, conforme descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>
---------------------	--

9. FLUXO DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Conforme indicado no item 5 acima, bem como nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 02	DATA DE EMISSÃO: 15 de agosto de 2022.
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar.							
COMPLEMENTO	conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.							
CNPJ/ME: 20.121.850/0001-55							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 3.003							
COMPLEMENTO	Parte C	CIDADE	Osasco	UF	SP	CEP	06223-903

4. TÍTULO							
O “ <i>Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.</i> ”;							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em 15 de agosto de 2022 (“ Data de Emissão ”), observado o sistema de vasos comunicantes, conforme previsto no Termo de Securitização.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Nomenclatura	País	Estado/UF	Cidade	Endereço	Proprietário	Matrícula	RGI (Registro da Propriedade)	% em relação ao Valor Total da Emissão
BA01	Brasil	Bahia	Lauro de Freitas	Rua Estrada da Telha, 483, Barro Duro, Lauro De Freitas (Ba), Cep	Bresco VII Investimentos Imobiliários Ltda.	17.702, 16.873	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas	4,45%

				42.735-100				
MG01	Brasil	Minas Gerais	Extrema	Estrada Municipal Vargem do João Pinto, 450, Fazenda Matão, Gleba 1, Bairro Ponte Nova	FW5 Participações LTDA.	20694	Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG	4,55%
MG02	Brasil	Minas Gerais	Betim	Rua Sucupira, s/n, Quadras 24, 25 e 27, CEP 32.631-052	Betim I Incorporação SPE S.A.	170.177 a 170.188 e 170.197 a 170.207	Registro de Imóveis de Betim/MG	4,55%
SC02	Brasil	Santa Catarina	Governador Celso Ramos	Rodovia BR 101, KM 182, Areias de Baixo	Kobrasol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.324, 48.704, 28.310	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC	4,55%
SP01	Brasil	São Paulo	Louveira	Rua Wagner Luiz Bevilacqua, 525 - Santo Antônio - Louveira/SP CEP 13.290-000	GLP - LPP III Empreendimentos e Participações S.A.	15.025, 15.026, 15.027 e 15.031	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Vinhedo	4,55%
SP02	Brasil	São Paulo	Cajamar	Avenida Antônio João Abdalla, 3333 - Loteamento o Sítio dos Paes - Parte 1 - Empresarial Colina - Cajamar/SP - CEP 07.750-020	Rec Cajamar II S.A. (GLP)	161312	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	4,55%
SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhanguera, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhanguera, CEP 07.753-580 (Galpão 8-16)	Gtis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	173420 a 173428	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%

SP04	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário	145230	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Jundiaí	4,55%
SP05	Brasil	São Paulo	Franco da Rocha	Rodovia Presidente Tancredo Neves, km 45 – Lotes 02 a 06 – Franco da Rocha – SP	FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85.969 a 85.573	Ofício de Registro de Imóveis de Franco da Rocha - SP	4,55%
SP06	Brasil	São Paulo	Araçariçuama	Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 46, na Cidade de Araçariçuama, Estado de São Paulo.	Prologis Brasil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário	25.844	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque (área maior).	4,55%
SP07/ SP09	Brasil	São Paulo	Barueri	Rua Jussara nº 1250, Barueri/SP	IBC Empreendimentos e Participações S.A.	94.949, 94.948 e 94.695	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri	4,55%
SP08	Brasil	São Paulo	Cajamar	Av. Antonio Candido Machado, nº 3.100, Bairro Cristais, Distrito de Jordanésia, no município de Cajamar, Estado de São Paulo, CEP 07776-550.	Prologis Brasil Logistics Venture Fundo De Investimento Imobiliário	141.559	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
SSP17	Brasil	São Paulo	São Bernardo do Campo	Estrada Particular Sadae Takagi, 2.235, CEP 09.852-070	Goodman SB Empreendimentos Imobiliários S.A.	69625	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP	4,55%

SSP18	Brasil	São Paulo	Jundiaí	Avenida Antonio Frederico Ozanan, 11.200, Distrito Industrial, CEP 13.213-030	Fulwood Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135561	Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP	4,55%
SSP19	Brasil	São Paulo	Guarulhos	Avenida Julia Gaiolli, 740, CEP 07.251-500	REC Guarulhos S.A.	134073	1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%
SSP20	Brasil	São Paulo	Sorocaba	Avenida Jerome Case, 2.600, Boa Vista, CEP 18.087-220	Marrey Jr. - Serviços e Empreendimentos	173054	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Campinas	Estrada Municipal José Sedano, 854 - Gleba 68-GL, Quarteirão 30012 - Boa Vista (Distrito Industrial) - Campinas/SP - CEP 13.069-387	Rec Dom Pedro S.A. (GLP)	129425	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP	4,55%
SSP4	Brasil	São Paulo	Ribeirão Preto	Rodovia Anhangueira, Km 308	Banco BNP Paribas	134497	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Ribeirão Preto	4,55%
SSP05	Brasil	São Paulo	Barueri	Av. Prefeito João Vilalobo, 1560	Comercial Agrícola e Administradora Moriano Ltda.	15.693, 90.687 e 90.688	Oficial de Registro de Imóveis de Barueri	4,55%
SSP30	Brasil	São Paulo	Guarulhos	R. Concretex, 800 - Cumbica, Guarulhos - SP, CEP: 07232-050	REC Guarulhos II S.A.	78493	1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	4,55%
RC01	Brasil	São Paulo	São Paulo	Rodovia Anhangueira, km 26 + 175,35m, São Paulo/SP	Companhia De Jesus – Jesuítas e Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A.	188.415	18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP	4,55%

SP03	Brasil	São Paulo	Cajamar	Rodovia Anhangueira, KM 31+775m, Pq. Empresarial Anhangueira, CEP 07.753-580 (Galpão 7)	Hipogrifo Investimentos e Participações Ltda. Omni Buildings Empreendimentos e Participações Ltda. Praha Brasil Empreendimentos Ltda. Rassum Empreendimentos e Participações Ltda.	173419	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí	4,55%
------	--------	-----------	---------	---	--	--------	---	-------

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco dias), dias corridos contados da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL DA 2ª SÉRIE	Até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a ser definido de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas Comerciais da Segunda Série será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ IPCA ”), desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a Data de Aniversário imediatamente subsequente, ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso e a Data de Aniversário imediatamente subsequente (“ Atualização Monetária das Notas Comerciais da Segunda Série ”), sendo o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais da Segunda Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série (“ Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da Segunda Série ”). A atualização monetária das Notas Comerciais da Segunda Série será calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
7.4. REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual ao ano, prefixado, a ser definido no <i>Bookbuilding</i> , em todo caso limitada ao maior valor entre: (i) cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

	(http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada na data de realização do <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,63% (sessenta e três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,08% (seis inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no <i>Bookbuilding</i> .
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	11 de agosto de 2023.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	13 de agosto de 2029.
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da Segunda Série, resgate antecipado facultativo total ou oferta de resgate antecipado, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série será paga anualmente, em 7 (sete) parcelas, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de agosto de cada ano, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série, conforme cronograma previsto no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
8. GARANTIAS	<p>A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia.</p> <p>Os Créditos Imobiliários contarão com o Fiança e com a Garantia Corporativa, conforme descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>

9. FLUXO DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Conforme indicado no item 5 acima, bem como nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.