

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 118ª (CENTÉSIMA DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

**21 DE DEZEMBRO DE 2022**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 118ª (CENTÉSIMA DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”* (*“Termo de Securitização”*) e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas:

- I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo) objeto deste Termo de Securitização:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (*“Securitizadora”*); e

- II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (*“Lei nº 14.430”*) e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (*“Resolução CVM 17”*):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (*“Agente Fiduciário”*).

**RESOLVEM** celebrar o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme adiante definido) representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

**1.1** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização, inclusive no seu preâmbulo:

<u>“Agente Fiduciário”</u>	significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo.
<u>“Alienação Fiduciária de CEPAC”</u>	significa a alienação fiduciária sobre os CEPAC Alienados Fiduciariamente, que será outorgada pela Devedora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	significa a alienação fiduciária sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, que será outorgada pelas SPEs Garantidoras em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	significa a alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, que será outorgada pela Devedora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a qual abrange, dentre outros bens e direitos, todos e quaisquer direitos e/ou rendimentos das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Amortização Programada”</u>	significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou de seu saldo, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.5 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u>	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.
<u>“Auditoria de Aquisição do Imóvel”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 8.2.1 abaixo.
<u>“Auditoria para Constituição das Garantias”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 8.2 abaixo.
<u>“B3”</u>	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>“Banco Liquidante”</u>	significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Itausa, , inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<u>“Boletim de Subscrição das Debêntures”</u>	significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
<u>“Cash Collateral”</u>	significa o depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a composição e/ou recomposição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
<u>“CEPAC”</u>	significam os certificados de potencial adicional de construção.
<u>“CEPAC Alienados Fiduciariamente”</u>	significam todos os CEPAC de titularidade da Devedora que venham a ser objeto de um Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC.

<u>“CETIP21”</u>	significa o CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“CCI”</u>	significa a cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>“CNPJ”</u>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“CPF”</u>	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia.
<u>“CMN”</u>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<u>“Código Civil”</u>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“COFINS”</u>	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	significa a conta corrente nº 78261-1, agência nº 0350, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI devidos à Securitizadora pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	significa a conta corrente nº 51043-7, agência 0845 do Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Devedora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC”

significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Certificados de Potencial Adicional de Construção em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora e/ou SPE Garantidora titular do CEPAC Alienado Fiduciariamente e a Securitizadora, desde que respeitados os Critérios de Elegibilidade previstos na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, em especial os prazos e percentuais de Razão de Garantia, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de CEPAC.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”

significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a SPE Garantidora titular do Imóvel Alienado Fiduciariamente e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Devedora, e desde que respeitados os Critérios de Elegibilidade previstos na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, em especial os prazos e percentuais de Razão de Garantia, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora e/ou a SPE Garantidora titular das Quotas Alienadas Fiduciariamente, e a Securitizadora, com interveniência e anuência da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, na qualidade de emissora das Quotas Alienadas Fiduciariamente, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas.

“Contrato de Distribuição”

Significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Contratos de Garantia”

Significam o Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme Garantias constituídas.

“Coordenador Líder”

Significa a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária da Oferta Restrita.

“Cronograma Físico-Financeiro”

tem o significado descrito na Cláusula 4.3.4.1 abaixo.

“Créditos Imobiliários”

significa 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, com valor de principal de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), bem como de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e todos e quaisquer encargos moratórios, prêmios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, tributos e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

“CRI”

significa os CRI emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430.

“CRI em Circulação”

significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Securitizadora, a Devedora e/ou qualquer das SPEs e/ou das SPEs Garantidoras eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, bem como os que sejam de titularidade de (i) sociedades que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, ou sob controle comum ao da Securitizadora, da Devedora

e/ou à qualquer das SPEs e/ou das SPEs Garantidoras; (ii) fundos de investimento administrados por sociedades que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, ou sob controle comum ao da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer das SPEs e/ou das SPEs Garantidoras; ou (iii) qualquer dos diretores, conselheiros, acionistas da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer das SPEs e/ou das SPEs Garantidoras, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes e descendentes.

“Critérios de Elegibilidade”

tem o significado descrito na Cláusula 8.2 abaixo.

“CSLL”

significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Instituição Custodiante”

Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante dos CRI.

“CVM”

significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Amortização dos CRI”

significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

“Data de Emissão”

significa a data de emissão dos CRI, a saber, 23 de dezembro de 2022.

“Data de Emissão das Debêntures”

significa a data de emissão das Debêntures, a saber, 23 de dezembro de 2022.



“Data de Integralização”

significa cada data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.

“Data de Pagamento da Remuneração”

significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de janeiro de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

“Data de Pagamento das Debêntures”

significa cada data de pagamento da Remuneração pela Devedora à Securitizadora, que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de janeiro de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures.

“Data de Vencimento dos CRI”

significa a data de vencimento dos CRI, ou seja, 15 de dezembro de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento das Debêntures”

significa a data de vencimento das Debêntures, ou seja, 13 de dezembro de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização.

“Debêntures”

Significam até 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.

“Decreto 6.306”

significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

“Despesas”

significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Quatorze abaixo.

“Despesas Iniciais”

significa as Despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a integralização dos CRI.

“Devedora”

significa a **TECNISA S.A.**, sociedade por ações devidamente registrada como companhia aberta na CVM sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.331.613.

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”

significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

“Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários”

significa os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; bem como (iv) o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nos incisos “(i)” a “(iii)” acima.

“Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos”

tem o significado descrito na Cláusula 4.3.4.1 abaixo.

“Documentos da Securitização”

significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: (i) os Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, caso aplicável; (iv) o

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, caso aplicável; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC, caso aplicável; as declarações de investidores profissionais dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI, observado que no primeiro momento não serão constituídas as Garantias, portanto os itens (iii), (iv) e (v) acima serão formalizados na forma da escritura de debêntures.

“Emissão”

significa a presente emissão dos CRI, objeto do presente Termo de Securitização.

“Emissora” ou “Securitizadora”

significa a **True Securitizadora S.A.**, acima qualificada.

“Empreendimentos”

significa os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas SPEs nos Imóveis Lastro de sua propriedade.

“Encargos Moratórios”

significa os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora.

“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura de Emissão”

significa o *“Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”*, celebrado em 21 de dezembro de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de debenturista.

“Escritura de Emissão de CCI”

significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* celebrado em 21 de dezembro de 2022 pela Securitizadora, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.

“Escrutador”

significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Securitizadora.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua eventual liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”

significa os eventos que ensejam o vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”

significa os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando referidos em conjunto.

“Fiança Bancária”

Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a composição da Razão de Garantia, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas: (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo “AA-” ou equivalente, apresentado por uma das seguintes agências de classificação de risco: Fitch, Standard & Poor’s ou Moody’s.

“Fundo de Despesas”

significa os recursos financeiros mantidos na Conta Centralizadora, destinados ao pagamento das Despesas, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Quatorze abaixo.

“Fundo de Reserva”

significa os recursos financeiros mantidos na Conta Centralizadora, destinados a constituição de um fundo de reserva, nos termos da Cláusula Quatorze abaixo.

“Garantias”

tem o significado descrito na Cláusula 8.1 abaixo.

“Garantias Adicionais”

tem o significado descrito na Cláusula 8.3.5 abaixo.

“IBGE”

significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Imóveis Alienados Fiduciariamente”

significa todos os imóveis ou frações ideais de imóveis que venham a ser objeto de um Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Imóveis Lastro”

significa os imóveis de propriedade das SPEs descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização para os quais serão

destinados os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a subscrição e integralização das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Instrução CVM 476”

significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“IN RFB 1.037/2010”

significa a Instrução Normativa da RFB 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

“IN RFB 1.585/2015”

significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.

“Investidores Profissionais”

significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”

significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Investidores”

significa, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.

“Investimentos Permitidos”

significa os investimentos de baixo risco em (i) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituições Financeiras Permitidas; e/ou (ii) operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., nos quais os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora devem ser aplicados, a critério da Securitizadora.

“IOF/Câmbio”

significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

“IOF/Títulos”

significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

<u>“IPCA”</u>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.
<u>“IRPJ”</u>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“IRRF”</u>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“ISS”</u>	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<u>“JTF”</u>	significa a Jurisdição de tributação favorecida.
<u>“Junta Comercial”</u>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 8.3.2 abaixo.
<u>“Lei nº 8.981”</u>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033”</u>	significa a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	significa qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> of 1977 e do <i>UK Bribery Act</i> (UKBA).

“MDA”

Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Montante Mínimo”

Significa o montante de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), correspondente ao valor mínimo dos CRI a ser obrigatoriamente subscrito e integralizado.

“Obrigações Garantidas”

significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos demais Documentos da Securitização, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração dos CRI e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Devedora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização.

“Oferta Restrita”

significa a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora, na qualidade de Coordenador Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM.



“Operação de Securitização”

significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados como lastro.

“Parte Ideal”

tem o significado descrito na Cláusula 8.5 abaixo.

“Patrimônio Separado”

significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores mantidos a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.

“Período de Capitalização”

tem o significado descrito na Cláusula 5.3 abaixo.

“Período de Verificação”

tem o significado descrito na Cláusula 4.3.4 abaixo.

“PIS”

significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Portaria 488/2014”

significa a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada.

“Prazo Máximo de Colocação”

tem o significado descrito na Cláusula 3.2.5 abaixo.

“Preço de Integralização”

significa (i) na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário de cada CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

“Preço de Integralização das Debêntures”

significa o valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, correspondente (i) ao valor nominal unitário das Debêntures, na primeira data de integralização; ou (ii) em caso de integralização das Debêntures em datas de integralização posteriores à primeira data de integralização, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Na Data de Integralização, a Securitizadora reterá os valores devidos para fins de constituição do Fundo de Despesas, pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Reserva, sendo certo que tais valores serão deduzidos do Preço de Integralização das Debêntures.

“Quotas Alienadas Fiduciariamente”

significa as quotas representativas de percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, e de titularidade da Devedora, que venham a ser objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas alienadas fiduciariamente a que a Devedora tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Devedora, em razão das quotas alienadas fiduciariamente. São incluídas na definição “Quotas Alienadas Fiduciariamente” as quotas representativas do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, de titularidade da Devedora, que substituam as referidas quotas e sobre as quais venha a ser constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, inclusive aquelas que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das quotas alienadas fiduciariamente.

“Razão de Garantia”

significa a razão da garantia aplicável à soma dos valores das Garantias, que deverá representar, individualmente ou em conjunto, no mínimo 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI, que será apurada a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) após a Data de Emissão, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o disposto na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430.

“Remuneração”

significa a Remuneração dos CRI, conforme detalhado na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

“Remuneração das Debêntures”

Tem o significado descrito na Cláusula 2.9 (xiii) abaixo.

“Resgate Antecipado Facultativo dos CRI”

significa o resgate unilateral antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”

significa o resgate unilateral antecipado total das Debêntures, realizado pela Devedora, especificamente nos termos da Cláusula 5.17 da Escritura de Emissão de Debêntures.

“RCA Devedora”

tem o significado descrito na Cláusula 1.3 abaixo.

“RFB”

significa a Receita Federal do Brasil.

“Relatório de Obras”

tem o significado descrito na Cláusula 4.3.4.1 abaixo.

“Relatório de Verificação”

tem o significado descrito na Cláusula 4.3.4 abaixo.

“Resolução CMN 4.373”

significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em vigor.
<u>“Resolução CVM 44”</u>	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, em vigor.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, em vigor.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, em vigor.
<u>“Resolução CVM 166”</u>	significa a Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, em vigor.
<u>“Securitizadora”</u>	significa a <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> , emissora dos CRI, conforme qualificada no preâmbulo.
<u>“SPE Jardim das Perdizes”</u>	Significa a <b>JDP E1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o nº 20.862.130/0001-40 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35228657805, sociedade controlada da Devedora, cujas quotas representativas de percentual do capital social poderão ser alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“SPE Windsor”</u>	Significa a <b>WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.220.951.941, sociedade controlada da Devedora, cujas quotas representativas de percentual do capital social poderão ser alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

“SPEs”

significa as sociedades controladas pela Devedora identificadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“SPEs Garantidoras”

significa as SPEs que sejam sociedades controladas da Devedora e que venham a ter as quotas de sua emissão e/ou determinados CEPAC de sua titularidade e/ou os imóveis de sua titularidade alienados fiduciariamente em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso.

“Taxa de Administração”

significa a taxa mensal que a Securitizadora fará jus pela administração do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 10.10 abaixo e observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo.

“Taxa DI”

significa as taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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.

“Termo de Securitização”

significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”*.

<u>“Titulares de CRI”</u>	significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 14.5. abaixo.
<u>“Valor do Fundo de Reserva”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 14.6 abaixo.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado descrito na Cláusula 14.5.1 abaixo.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$1.000,00 (mil reais).
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	tem o significado descrito na Cláusula 3.1.6 abaixo.

**1.1.1** Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; (vii) todas as referências à Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

**1.2** Aprovação Societária da Securitizadora: A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 16 de setembro de 2022, registrada na Junta Comercial em 22 de setembro de 2022 sob n.º 481.914/22-

5, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

**1.3** Aprovação Societária da Devedora: A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovados com base nas deliberações tomadas em reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 20 de dezembro de 2022 (“RCA Devedora”), cuja ata **(i)** será arquivada na Junta Comercial; e **(ii)** será publicada por meio do Sistema Empresas.NET, nos termos da Resolução CVM 166.

**1.3.1** A ata da RCA Emissora deverá ser devidamente protocolada na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua realização, sendo certo que o seu protocolo será condição precedente essencial para a integralização dos CRI.

**1.4** A Escritura de Emissão de Debêntures e/ou seus eventuais aditamentos serão inscritos na Junta Comercial nos termos e prazos previstos no referido instrumento.

## **2 CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.2** Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.3** Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

**2.3.1** A subscrição e integralização das Debêntures pela Securitizadora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pelo Preço de Integralização das Debêntures.

**2.3.2** A Securitizadora, com recursos obtidos com a subscrição dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, sendo certo que os valores referentes ao Fundo de Despesas, às Despesas Iniciais e ao Fundo de Reserva serão retidos e descontados do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula Quatorze abaixo.

**2.3.3** O Preço de Integralização das Debêntures devido pela Securitizadora em razão da subscrição e integralização das Debêntures vinculados aos CRI será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação, valendo o comprovante de transferência como recibo.

**2.4** Lastró dos CRI: A Securitizadora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.5** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora, exceto por aquelas expressamente previstas neste Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;



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

**2.5.1** A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

**2.6** Custódia. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da via da Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, enquanto a Securitizadora será responsável pela guarda da via digital do Boletim de Subscrição das Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

**2.6.1** O Custodiante, observado o disposto no Artigo 33 da Resolução CVM 60, é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada.

**2.6.2** A Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, que será fiel depositário com as funções de: (i) receber a via original da Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente; (ii) efetuar o registro da CCI no sistema de negociação da B3; (iii) fazer a custódia e guarda da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI, ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, a Escritura de Emissão de CCI.

**2.6.3** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

**2.7 Procedimentos de Cobrança e Pagamento.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

**2.7.2** Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora. Caso a Securitizadora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Securitizadora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto, sendo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, e os encargos moratórios das Debêntures devidos à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Securitizadora.

**2.7.3** As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá envidar melhores esforços, adotando toda e qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Securitização para proteger direitos e/ou defender os interesses dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

**2.8 Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

**2.9 Características dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissor da CCI: A Securitizadora;
- (ii) Número e Série da CCI: Número 001, série única;
- (iii) Instituição Custodiante da CCI: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo;
- (iv) Devedora dos Créditos Imobiliários: A Tecnisa S.A., conforme qualificada no preâmbulo;
- (v) Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro, os quais encontram-se descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vi) Cartórios de Registro de Imóveis em que Imóveis estão registrados: os Cartórios de Registro de Imóveis indicados Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vii) Matrículas dos Imóveis Lastro e Situação do Registro: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas respectivas matrículas indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (viii) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures: O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a Junta Comercial;
- (ix) Habite-se: A situação dos “Habite-se” dos Imóveis Lastro na presente data está indicada no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (x) Regime de Incorporação: Na presente data, parte dos Imóveis Lastro encontram-se sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591, conforme indicado no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (xi) Valor Nominal da CCI: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é equivalente a até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);
- (xii) Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários representativos das Debêntures não serão atualizados monetariamente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;  
e

- (xiii) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

### **3 CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1** Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

**3.1.1** Emissão: 118ª (centésima décima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;

**3.1.2** Série: Série única;

**3.1.3** Quantidade de CRI: serão emitidos até 120.000 (cento e vinte mil) CRI na Data de Emissão, devendo sempre ser respeitado o Montante Mínimo.

**3.1.4** Montante Mínimo: Na hipótese de a demanda apurada junto a Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 120.000 (cento e vinte mil) CRI, a quantidade de CRI será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento dos CRI subscritos e não integralizados, a ser formalizado por meio de aditamento à este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão (“Aditamento à Emissão”), sem a necessidade de aprovação pela assembleia geral de acionistas ou reunião de diretoria da Securitizadora, de Assembleia Geral da Securitizadora e/ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI, para formalizar a quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados e o Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo, correspondente a de 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI, correspondente a R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.



**3.1.5 Regime de Colocação:** a Oferta Restrita contará com melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.

**3.1.6 Valor Total da Emissão:** O valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos corresponderá a até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado o Montante Mínimo.

**3.1.7 Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

**3.1.8 Distribuição Parcial:** Será admitida distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora.

**3.1.9 Data de Emissão:** 23 de dezembro de 2022.

**3.1.10 Data de Vencimento dos CRI:** 15 de dezembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização.

**3.1.11 Prazo de Vencimento:** O prazo dos CRI é de 2.184 (dois mil, cento e oitenta e quatro) dias corridos a contar da Data de Emissão.

**3.1.12 Local da Emissão:** cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**3.1.13 Forma e Comprovação de Titularidade:** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI por extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3.

**3.1.14 Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

**3.1.15 Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da

variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

**3.1.16** Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme indicado na Tabela de Pagamento do Anexo I a este Termo de Securitização, sendo a primeira devida em 15 de dezembro de 2026 e a última na Data de Vencimento dos CRI.

**3.1.17** Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração, conforme indicado na Tabela de Pagamento do Anexo I, sendo a primeira parcela de Remuneração devida em 16 de janeiro de 2023 e a última na Data de Vencimento.

**3.1.18** Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430.

**3.1.19** Garantia Flutuante: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

**3.1.20** Garantias dos Créditos Imobiliários: Os CRI contarão com a vinculação dos Créditos Imobiliários que, por sua vez, terá como garantias as descritas na Cláusula 8.1 abaixo, de forma individual ou conjunta, sempre observando a Razão de Garantia, que serão constituídas na forma e prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.1.21** Subordinação: Não há.

**3.1.22** Coobrigação da Securitizadora: Não há.

**3.1.23** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e

operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.1.24** Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Securitizadora.

**3.1.25** Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI.

**3.1.26** Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.

**3.1.27** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**3.1.28** Classificação de Risco: a Emissão não foi submetida à apreciação de agência de classificação de risco.

**3.1.29** Categoria: Híbrido.

**3.1.30** Concentração: Concentrado.

**3.1.31** Tipo de Contrato: valores mobiliários representativos de dívida.

**3.2** Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pela Securitizadora, na qualidade de Coordenador Líder, nos

termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, dispensada a participação de instituição intermediária, em regime de melhores esforços de colocação; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

**3.2.1** No âmbito da Oferta 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, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

**3.2.2** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição e serão integralizados à vista pelos Investidores Profissionais nos termos do respectivo boletim de subscrição que deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e neste Termo de Securitização; e (iii) são Investidores Profissionais.

**3.2.3** Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

**3.2.4** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM 476.

**3.2.4.1** O Coordenador Líder deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF ou do CNPJ; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**3.2.5** O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do comunicado de início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do comunicado de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”).



**3.2.6** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

**3.2.7** Em atendimento ao artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo II ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**3.2.8** São apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos III e IV ao presente Termo de Securitização, declarações assinadas emitidas pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

#### **4 CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**4.1** Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI. O Preço de Integralização será pago à vista, na primeira Data de Integralização, ou nas demais Datas de Integralização, se houver, em moeda corrente nacional.

**4.1.1** A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, não sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

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

**4.3** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados pela Devedora para financiamento dos custos e despesas relativas à aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos Empreendimentos junto aos Imóveis Lastro, bem como aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção e outorga onerosa, observado a proporção dos recursos oriundos da presente Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto nos Anexos II e III da Escritura de Emissão de Debêntures e nos Anexo VIII e Anexo IX deste Termo de Securitização, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes diretamente aos Empreendimentos, de forma direta ou indireta por meio das SPEs.

**4.3.1** Os recursos deverão ser transferidos pela Devedora para qualquer das SPEs até a Data de Vencimento das Debêntures, por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC, ou destinados diretamente pela Emissora, no caso de aquisição de CEPAC e outorga onerosa, sendo certo que os recursos transferidos para as SPEs ou destinados diretamente serão aplicados nos Empreendimentos, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização, observado o disposto abaixo.

**4.3.2** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, referido atraso não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento das Debêntures.

**4.3.3** O percentual destinado a cada Empreendimento, conforme estabelecido no Anexo II a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de assembleia geral de acionistas ou reunião de conselho de administração da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de assembleia geral dos Titulares de CRI.

**4.3.3.1** Sem prejuízo da Cláusula 4.3.3 acima, a Devedora também poderá solicitar a inclusão de novos imóveis da relação dos Empreendimentos indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, a qual se dará mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures. Eventuais novos Empreendimentos a serem incluídos no referido anexo deverão respeitar os seguintes critérios mínimos, sendo certo que a Securitizadora será responsável por verificá-los: (i) devem ser de propriedade da Devedora e/ou de

alguma Afiliada; (ii) deverá ser convocada assembleia geral de Titulares dos CRI, nos termos das cláusulas seguintes; (iii) as respectivas matrículas devem ser apresentadas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão no referido anexo; e (iv) o Anexo VII seja devidamente atualizado para prever o novo percentual a ser destinado a cada Empreendimento.

**4.3.3.2** Em caso de solicitação da Devedora para atualização da relação dos Empreendimentos nos termos da Cláusula 4.3.3.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da referida solicitação, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação da nova relação de Empreendimentos e a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão.

**4.3.3.3** Para deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula 4.3.3.2 acima, serão considerados os seguintes quóruns de aprovação: (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (ii), em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação, observado o disposto na Cláusula 4.3.3.4 abaixo. As decisões adotadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme aqui previsto, deverão orientar a Securitizadora para que esta aprove (ou não) a atualização da relação dos Empreendimentos e celebre os aditamentos ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora.

**4.3.3.4** Na hipótese da não obtenção de quórum suficiente, em segunda convocação, para deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI conforme disposto na Cláusula 4.3.3.3 acima, será considerada aprovada pela Securitizadora a atualização da relação dos Empreendimentos e a consequente celebração dos aditamentos ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, conforme aplicável.

**4.3.3.5** Para fins deste Termo de Securitização, “Afiliada” significa qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelas SPEs, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou das SPEs.

**4.3.4** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, sobre a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão: (i) semestralmente, no dia 10 (dez) do mês imediatamente posterior ao término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IV

da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (conforme definido abaixo), cujo primeiro relatório será devido em 10 de julho de 2023, o segundo em 10 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente; (ii) na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o período compreendido entre o término do Período de Verificação imediatamente anterior (exclusive) e a data do referido vencimento e/ou resgate (inclusive); e (iii) sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário, em razão do questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atender a determinação do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

**4.3.4.1** A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, por meio da apresentação do Relatório de Verificação, acompanhado (i) dos documentos relevantes necessários à verificação da transferência dos recursos pela Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na Cláusula 4.3.1 acima, quais sejam, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital e/ou AFAC, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às SPEs, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais SPEs pela Devedora; (ii) dos cronogramas físico-financeiros e dos relatórios de medição de obras dos Imóveis Lastro referentes ao Período de Verificação imediatamente anterior (“Cronograma Físico-Financeiro” e “Relatório de Obras”, respectivamente), quando aplicável, acompanhado dos demais documentos que a Devedora julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário; e (iii) com relação à aquisição de cada Imóvel Lastro descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão, dos comprovantes de destinação dos recursos oriundos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, cópia do comprovante de pagamento do seu preço de aquisição, cópia da(s) escritura(s) de compra e venda, cópia da(s) matrícula(s) atualizada(s) contendo o registro da(s) referida(s) escritura(s), e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório de Verificação (“Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos”).

**4.3.4.2** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.3.4.3** A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**4.3.4.4** O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Quarta em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sendo certo que o disposto acima não se aplica em caso da solicitação prevista no inciso (iii) da Cláusula 4.3.4 acima, devendo a Securitizadora ou o Agente Fiduciário apresentar à Devedora evidência do questionamento feito pelo respectivo órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental.

**4.3.4.5** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, sendo os custos de eventual contratação arcados pelo Patrimônio Separado mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI.

**4.3.4.6** O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos oriundos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures nos termos previstos nesta Cláusula Quarta; e (ii) compromete-se a envidar seus melhores esforços para obter e solicitar a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

**4.3.4.7** Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão das Debêntures, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos.

**4.3.5** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, conforme aplicável, os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, ainda que na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

**4.3.5.1** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado conforme a Cláusula 4.3.4.5 acima, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta, salvo mediante solicitação emitida por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

**4.3.6** Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora obrigou se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quarta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver.

## **5 CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

**5.1** Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

**5.2** Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”),

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

**5.2.1** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que correr por último, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor da Remuneração unitária devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e;

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

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

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

$$i = 3,7500;$$

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

*Observações:*

- (i)** o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii)** efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o



próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (v) para efeito do cálculo de DIk será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração Fixa, p.e., para cálculo da Remuneração Fixa no dia 11 (onze), a Taxa DI-Over considerada para cálculo de TDIk será aquela publicada no dia 7 (sete) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

**5.3.** Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI (inclusive), ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

**5.3.1.** No caso de indisponibilidade temporária até 10 (dez) dias consecutivos (inclusive) do da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Titulares de CRI quanto pela Securitizadora. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal, será utilizado seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 5 (cinco) dias consecutivos da impossibilidade de aplicação da Taxa DI, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI (no modo e prazos estipulados neste Termo de Securitização), para a deliberação, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicado.

**5.3.2.** Caso (i) não haja acordo entre os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação, a Devedora e a Emissora em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora deverá: **(a)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou **(b)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, resgatar a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI<sub>k</sub> o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Cláusula 5.3 e seguintes deste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração.

**5.3.3.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável ou da definição da Taxa Substitutiva.

**5.3.4.** Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será utilizada para o cálculo da Remuneração

**5.4.** Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas datas indicadas no 0 deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de janeiro de 2023 e o último, na Data de Vencimento.

**5.5** Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado dos CRI, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento.

**5.5.1 Cálculo da Amortização.** A parcela de amortização do Valor Nominal Unitário será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Onde:

$A_{ai}$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$T_{ai}$  = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização.

**5.6. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização) até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.6.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre (i) o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

## **6 CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

**6.1 Resgate Antecipado dos CRI.** A Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, de forma unilateral, nas seguintes hipóteses: (i) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na Cláusula 6.1.1 abaixo; (ii) caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (iii) caso não haja acordo sobre o

índice substitutivo à Taxa DI entre os Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca do índice substitutivo, nos termos do item 5.3.1 acima.

**6.1.1** Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (i) da cláusula acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá(ão), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ciência, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

**6.1.2** Na assembleia geral dos Titulares de CRI prevista na Cláusula 6.1.1 acima, os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocação, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta **não** declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora.

**6.1.3** Na hipótese: (i) da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 6.1.1 acima; ou (ii) de não ser aprovado na respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI o exercício da faculdade prevista na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora **deverá declarar** o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e deverá ocorrer o Resgate Antecipado dos CRI.

**6.2** Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas nos incisos **(i)** e **(iii)** da Cláusula 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 6.1.1, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Securitização.

**6.3** Caso seja verificada a hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso **(ii)** da Cláusula 6.1 acima, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI por valor correspondente aos montantes a seguir indicados: **(a)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido **(b)** da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por

Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor dos CRI; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

<b>Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo</b>	<b>Prêmio <i>flat</i> de Resgate Antecipado Facultativo</b>
Entre o 12º (décimo segundo) mês (exclusive) e o 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de janeiro de 2024 (exclusive) até 23 de outubro de 2024 (inclusive)	2,00% (dois por cento)
Entre o 23º (vigésimo terceiro) mês (exclusive) e o 47º (quadragésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de outubro de 2024 (exclusive) até 23 de novembro de 2026 (inclusive)	1,00% (um por cento)
A partir do 47º (quadragésimo sétimo) mês (exclusive) e o 60º (sexagésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de novembro de 2026 (exclusive) até a Data de Vencimento (inclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)

**6.4** O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

**6.5** O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

**6.6** O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Securitizadora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

## **7 CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**7.1** Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i)** utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (ii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independentes de suas demonstrações financeiras, conferindo-lhe única e exclusivamente a finalidade prevista neste Termo de Securitização;
- (iii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis após realizados os cálculos, pela Securitizadora, do Índice Financeiro, previsto no inciso (xvii) da Cláusula 8.1.2 e nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia do resultado da verificação do Índice Financeiro;
  - (b)** dentro de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;

- (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) cumprir com todas as obrigações aplicáveis dispostas na Resolução CVM 80;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá conter todas as informações legalmente exigidas, em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vii) arquivar as demonstrações financeiras da Devedora e o respectivo parecer do auditor independente na CVM, devendo atualizá-las anualmente;
- (viii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (ix) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.9, o pagamento de todas as despesas

razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

- (x) manter sempre vigente e atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xi) manter contratada, às expensas da Devedora, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, às expensas da Devedora e/ou do Fundo de Despesas, quais sejam, o Agente Fiduciário, o Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Banco Depositário;
- (xiii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados;
- (xiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- (xv) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xvi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvii) comunicar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente,



afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xviii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; ou conferir-lhe finalidade diversa da prevista neste Termo de Securitização;
- (xix)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xx)** manter:

  - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
  - (c)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e
  - (d)** em dia o pagamento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou em discussão na esfera administrativa ou judicial, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xxi)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;
- (xxii)** na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da

Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;

- (xxiii)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado mediante a decisão transitado em julgado;
- (xxiv)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxv)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, sendo certo que, nos termos da Resolução CVM 17, a substituição do Agente Fiduciário se dará apenas mediante prévia deliberação dos Titulares de CRI em sede de Assembleia Geral. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxvi)** informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;
- (xxvii)** 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) inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;

- (xxviii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;
- (xxix)** não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xxx)** convocar Assembleia Geral quando do interesse dos Titulares dos CRI;
- (xxxi)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (xxxii)** cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;
- (xxxiii)** comunicar o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (xxxiv)** proteger e preservar o meio ambiente, bem como corrigir e evitar práticas danosas ao meio ambiente, buscando executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas Federal, Estadual e Municipal;
- (xxxv)** não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;

- (xxxvi)** não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xxxvii)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (i) controles de presenças e das atas de Assembleia Geral; (ii) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (iii) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (iv) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xxxviii)** diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão; e
- (xxxix)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

**7.2** Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Securitizadora, de:

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

**7.3** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a ainda a elaborar um relatório mensal e encaminhar ao Agente Fiduciário a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescidos da Remuneração; (2) valor de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver).

**7.4** A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

**7.5** A Securitizadora neste ato declara que:

- (i)** é companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
- (iv)** possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;
- (vi)** os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

- (vii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização.
- (viii)** de acordo com a auditoria prestada pelo assessor legal da oferta, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (ix)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (x)** não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xi)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus; e **(e)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii)** inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso

Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Securitização;

- (xiv)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção **(c)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; e **(d)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xv)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (xvi)** 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;

- (xvii)** 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;
- (xviii)** está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xix)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (xx)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xxi)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xxii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxiii)** 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;
- (xxiv)** não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



**(xxv)** este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**7.5.1** A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a cientificar os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **8 CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

**8.1** As garantias abaixo referidas, bem como outras garantias que venham a ser aceitas a exclusivo critério da Securitizadora (em conjunto, as “Garantias”), deverão ser outorgadas e constituídas pela Devedora, ou por SPEs Garantidoras, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, de forma individual ou conjunta, sempre observando a Razão de Garantia a ser calculada de forma conjunta entre as Garantias, nos termos e na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC e nesta cláusula:

- (i) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, e de titularidade da Devedora, substancialmente conforme modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e/ou
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, observados os Critérios de Elegibilidade, substancialmente conforme modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e/ou
- (iii) *Cash Collateral*; e/ou
- (iv) Fiança Bancária; e/ou
- (v) Alienação Fiduciária de CEPAC, de titularidade da Emissora e/ou das SPEs Garantidoras, substancialmente conforme modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC.

**8.1.1** As Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos.

**8.1.2** As disposições relativas às Garantias serão descritas nos respectivos Contratos de Garantia, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável da Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.2** Os Imóveis Alienados Fiduciariamente apenas poderão ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis caso atendam, cumulativamente, no momento da constituição da garantia aos seguintes critérios de elegibilidade, que deverão ser analisados pelo escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI (“Critérios de Elegibilidade”): (i) estejam localizados região metropolitana de São Paulo; (ii) estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus e a garantia recaia sobre a totalidade do imóvel; (iii) a Devedora, direta ou indiretamente, deverá ser titular de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das quotas/ações de emissão da respectiva SPE Garantidora que detiver o Imóvel Alienado Fiduciariamente; (iv) tenham sido apresentados os documentos previstos no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) apresentação de *legal opinion* de escritório de advocacia escolhido, a critério da Emissora, às suas custas, entre Bicalho, Mirisola, Bresolin, Dias Advogados; NFA Advogados, Stocche Forbes Advogados e Mello Torres Sociedade de Advogados, que ateste a regularidade de referido imóvel e aptidão para que sobre ele recaia a garantia a ser constituída (“Auditoria para Constituição das Garantias”), em condições satisfatórias à Securitizadora; (vi) apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da Cláusula 8.3.2 abaixo; (vii) deverá ser atendida a Razão de Garantia, conforme previsto abaixo, considerando o valor de avaliação de venda forçada, conforme laudo de avaliação a ser apresentado pela Companhia.

**8.2.1** Para fins do item (v) da Cláusula 8.2 acima, a Auditoria para Constituição das Garantias deverá se limitar à atualização das conclusões alcançadas pelo escritório de advocacia contratado pela Devedora para auditoria jurídica voltada para a aquisição do Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Auditoria de Aquisição do Imóvel”), de forma a não haver sobreposição entre o escopo temporal da Auditoria para Constituição das Garantias e a Auditoria de Aquisição do Imóvel.

**8.3** No momento da constituição das Garantias, deverão ser constituídas e outorgadas Garantias suficientes para representar, individualmente ou em conjunto, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor dos CRI (“Razão de Garantia”). Para fins desta cláusula:

- (i) “Saldo Devedor dos CRI”: significa a somatória do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (ii) O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será calculado com base no valor de venda forçada, conforme laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas Especializadas (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) há, no máximo, 90 (noventa)

dias contados da outorga da garantia, conforme Cláusula 8.3.2 abaixo;

- (iii) O valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente será considerado com base no valor do patrimônio líquido (“*net asset value*”) da SPE cujas quotas são objeto da garantia, proporcionalmente ao percentual do capital social objeto da garantia, calculado pela Devedora nos termos do Anexo XIII da Escritura de Emissão e atualizado semestralmente conforme Cláusula 8.3.3 abaixo, sendo o cálculo validado pela Securitizadora; e
- (iv) O valor das CEPAC Alienados Fiduciariamente será considerado seu valor de valor de aquisição, sem atualização monetária, conforme indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de CEPAC.

**8.3.1** Nos casos de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, esta compreenderá apenas o número de quotas de titularidade da Emissora, exceto nos casos em que os demais sócios da SPE cujas quotas são objeto da garantia em questão permitam a alienação fiduciária das quotas de suas respectivas titularidades, sendo aplicável, em qualquer caso, a Razão de Garantia.

**8.3.2** O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia será verificado anualmente pela Securitizadora, por meio laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente elaborado por qualquer das Empresas Especializadas, com base no valor de venda forçada do Imóvel Alienado Fiduciariamente (“Laudo de Avaliação”), às expensas da Devedora. Sem prejuízo do aqui disposto, a Devedora poderá, às suas expensas, solicitar que o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia seja verificado em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, também por meio laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente elaborado por qualquer das Empresas Especializadas.

**8.3.2.1** Para fins de atendimento à Razão de Garantia, o Laudo de Avaliação deverá ser emitido por uma das Empresas Especializadas com periodicidade mínima anual e endereçado à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário, até a data de 15 de abril (data-base 31 de dezembro) de cada ano, sendo o recebimento do primeiro Laudo de Avaliação em 15 de abril de 2025, caso constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.

**8.3.2.2** Cada Laudo de Avaliação será válido até que seja disponibilizado o próximo Laudo de Avaliação.

**8.3.3** O valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente para fins de verificação do cumprimento da Razão de Garantia será verificado semestralmente pela Securitizadora, com base no patrimônio líquido (*net asset value*) apurado por meio dos balancetes atualizados da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, a serem disponibilizados pela Devedora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, nas datas de 31 de março de cada ano, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, e 30 de setembro de cada ano, referente ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho do mesmo ano.

**8.3.4** Para fins de cálculo da Razão de Garantia nos prazos e percentuais indicados acima, apenas serão contabilizados (i) os valores de Imóveis Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Imóveis esteja devidamente registrada pela Devedora ou pelas SPEs Garantidoras no Cartório de Registro de Imóveis competente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (ii) os valores de Quotas Alienadas Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Quotas esteja devidamente registrada no cartório de registro de títulos e documentos competente e cuja alteração contratual da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes, conforme o caso, contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas esteja devidamente registrada na junta comercial competente; (iii) os valores de *Cash Collateral* efetivamente depositados na Conta Centralizadora; (iv) os valores de fiança bancária, cuja carta de fiança esteja devidamente emitida, válida e apresentada à Securitizadora; (v) os valores de CEPAC Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de CEPAC esteja devidamente registrada no cartório de registro de títulos e documentos competente; e/ou (vi) as demais Garantias aceitas serem devidamente constituídas e registradas, conforme o caso, perante os institutos competentes.

**8.3.5** Recomposição de Garantia. Caso, a qualquer tempo, seja constatado **(a)** que a Razão de Garantia foi descumprida; ou **(b)** a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete as Garantias de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá notificar a Devedora para que esta recomponha a Razão de Garantia, por meio da outorga e constituição de novas Garantias, conforme descritas na Cláusula 8.1 acima, sempre em observância da Razão de Garantia exigida e os critérios previstos nesta Cláusula Oitava ("Garantias Adicionais"), sem a necessidade de aprovação de assembleia geral de debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 8.3.5.2 e 8.3.5.3 abaixo.

**8.3.5.1** Observado o disposto na Cláusula acima, a comprovação da condição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente como inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser realizada por meio de apresentação **(a)** de termos de desapropriação, decreto de utilidade ou interesse

público, servidão ou demarcação de terras em que se localizam os Imóveis Alienados Fiduciariamente; **(b)** autos de infração ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e que produzam efeitos imediatos, desde que tais efeitos não sejam revertidos ou suspensos pela Devedora no prazo de cura de até 90 (noventa) dias; ou **(c)** restrições de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística (considerando o uso vocacional do Imóvel Alienado Fiduciariamente pretendido pela Devedora) que possam vir a afetar a propriedade, a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis.

**8.3.5.2** Os instrumentos relativos à constituição das Garantias Adicionais deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 8.3.5 acima, bem como as Garantias Adicionais deverão ser outorgadas e constituídas (incluindo registros), no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração dos respectivos instrumentos, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**8.3.5.3** Caso a Devedora pretenda oferecer garantias que não se enquadrem nos critérios previstos nesta Cláusula Oitava para recomposição das Garantias, esta deverá indicar as garantias propostas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 8.3.5 acima, devendo a Securitizadora convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida indicação, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação de tais garantias e a celebração dos instrumentos necessários.

**8.3.6** Substituição de Garantia. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3.5 acima, a Devedora poderá, a qualquer tempo e mediante o envio de notificação a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, requerer a substituição das Garantias por meio da outorga e constituição de Garantias Adicionais, sem a necessidade de aprovação de assembleia geral de debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 8.3.6.1 e 8.3.6.2 abaixo.

**8.3.6.1** Os instrumentos relativos à constituição das Garantias Adicionais deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento do requerimento previsto na Cláusula 8.3.6 acima, bem como as Garantias Adicionais deverão ser outorgadas e constituídas (incluindo registro) no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração dos respectivos instrumentos, sendo certo que, em caso de descumprimento da Razão

de Garantia, deverá ser adotado o procedimento de recomposição de Garantias previsto na Cláusula 8.3.5 acima.

**8.3.6.2** Caso a Devedora pretenda oferecer garantias que não se enquadrem nos critérios previstos nesta Cláusula Oitava para substituição das Garantias, esta deverá indicar as garantias propostas à Securitizadora, que deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida indicação, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a aprovação de tais garantias e a celebração dos instrumentos necessários.

**8.3.7** Liberação das Garantias. Caso seja constatado, a qualquer momento, o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, e desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou Inadimplemento da Companhia em curso, poderá ocorrer a liberação de determinadas Garantias, na extensão do referido excesso constatado sobre a Razão de Garantia, observados os termos e condições abaixo.

**8.3.7.1** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora, por meio de notificação com cópia ao Agente Fiduciário, as Garantias a serem liberadas correspondentes ao excesso de garantia com relação à Razão de Garantia constatado, acompanhada dos documentos comprobatórios, indicando, conforme aplicável: (i) os Imóveis Alienados Fiduciariamente que devem ser liberados, acompanhada do cálculo do valor excedente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base em laudo de avaliação elaborado na forma da Cláusula 8.3.2 acima, sendo certo que não será admitida a liberação de fração ideal de um Imóvel Alienado Fiduciariamente; (ii) a quantidade de Quotas Alienadas Fiduciariamente a ser liberada, apurada com base na Cláusula 8.3.3 acima; (iii) a quantidade de CEPAC Alienados Fiduciariamente a ser liberada; (iv) o valor do *Cash Collateral* a ser liberado; (v) a alteração da Fiança Bancária, e/ou (vi) quaisquer das Garantias.

**8.3.7.2** A Securitizadora deverá verificar e confirmar o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação prevista na Cláusula 8.3.7 acima, com o de acordo do Agente Fiduciário. A Securitizadora deverá, no prazo 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação do excesso de garantia: **(i)** entregar à Devedora o termo de liberação parcial referente às Garantias a serem liberadas, conforme o caso; ou **(ii)** transferir à Devedora os recursos depositados nos Fundos de Reserva e/ou a título de *Cash Collateral*, no montante a ser liberado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta bancária a ser indicada pela Devedora.

**8.3.7.3** Caso seja verificada divergência entre os cálculos realizados pela Devedora e os cálculos realizados pela Securitizadora para verificação do excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, deverão ser considerados os cálculos realizados pela Securitizadora.

**8.3.7.4** Os atos necessários para a liberação das garantias nos termos das Cláusulas 8.3.7 e seguintes acima poderão ser realizados sem a necessidade de aprovação prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, desde que mantida a Razão de Garantia.

**8.4** Disposições Comuns às Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.4 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

**8.4.1** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.4.2** Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada Garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

**8.4.3** Todas as Garantias vinculadas à Escritura de Emissão e aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da emissão dos CRI serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer Garantias para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.4.4** A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais Garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas.

**8.4.5** Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo.

**8.5** Os Titulares de CRI são credores e beneficiários em conjunto, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de CEPAC, da Fiança Bancária, do *cash Collateral* e/ou das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

**8.5.1** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI anterior à Data de Vencimento dos CRI, os Titulares de CRI compartilharão de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:

- (i) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares de CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- (ii) valores recebidos da Securitizadora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Securitizadora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares de CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- (iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias constituídas para o pagamento das Obrigações Garantidas; e/ou
- (iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI e das Garantias constituídas para o pagamento das Obrigações Garantidas, auferidos pelos Titulares de CRI, e/ou pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

**8.5.2** Em caso de recebimento de valores decorrentes da execução de qualquer Garantia constituída em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Securitizadora será responsável por: (i) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal; (ii) notificar todos os Titulares de CRI a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do inciso (i) acima; e (iii) realizar o repasse dos valores aos Titulares de CRI.

**8.5.3** Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Securitizadora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remissão, excussão ou execução de qualquer



Garantia, deverá ser partilhado com os Titulares de CRI na forma determinada na cláusula acima e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.6** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias que venham a ser constituídas aos Créditos Imobiliários, nos termos desta Cláusula Oitava e da Escritura de Emissão. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**8.7** A Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para a execução da Alienação Fiduciária de Quotas. A execução da Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

## **9 CLÁUSULA NONA – CONTA CENTRALIZADORA**

**9.1** Investimentos Permitidos: A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora deverá ser aplicada pela Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do seu recebimento, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Securitizadora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora, sendo que a Securitizadora não se responsabilizará por qualquer rendimento esperado.

**9.2** Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.

**9.3** Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

## **10 CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1** Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**10.1.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

**10.2** O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

**10.3** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**10.4** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

**10.5** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13.1 do Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI, 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 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.6** O Patrimônio Separado (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

**10.8** A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

**10.9** A Securitizadora declara que:

- (i) contratou a Instituição Custodiante para realizar a custódia de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) cópia com chancela digital (formato pdf) da Escritura de Emissão de Debêntures e uma cópia de seus eventuais futuros aditamentos; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

**10.10 Taxa de Administração:** A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), líquidos de tributos, por esta Emissão, sendo certo que a primeira parcela será paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo. A Taxa de Administração será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA.

**10.10.1** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

**10.11** Em caso inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, que implique (i) comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Securitização; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora; (iv) realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI; ou (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, será definida entre a Securitizadora e a Devedora. 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, sendo certo que tal remuneração deverá ser razoável e observar padrões de mercado em operações semelhantes e que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

**10.12 Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de

pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;
- (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização Programada dos CRI, conforme tabela vigente constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

**10.12.1** Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora para fins de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, quando retidos na Conta Centralizadora, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.12 acima.

## **11 CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1** A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**11.2** Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a RCA Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na junta comercial competente, e os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias 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. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Devedora e à Securitizadora;
- (vii) os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo X deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

**11.3** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

**11.4** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

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

- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
- (iv) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aplicável;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada com o exercício de suas funções;
- (viii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (xi) diligenciar junto a Securitizadora para que os Documentos da Operação e respectivos aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei; neste caso, o oficial do



registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

- (xii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o(s) bem(s) dado(s) em garantia ou a sede da Devedora e/ou das SPEs Garantidoras, conforme o caso;
- (xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xv)** convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula Treze abaixo;
- (xvi)** comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xviii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xix)** fiscalizar o cumprimento pela Securitizadora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, incluindo, mas não se limitando a, verificação, no mínimo semestralmente, até a Data de Vencimento, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta aos Empreendimentos, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (xx)** fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xxii)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xxiii)** verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiv)** verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxv)** prestar contas à Securitizadora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxvi)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poder contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, desde que observados os critérios de avaliação definidos na Cláusula Quatorze abaixo e nos demais Documentos da Securitização, e na Escritura de Emissão, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas,

**11.5** O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo **(i)** à título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização; **(ii)** à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais) por esta Emissão, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro, sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e **(ii)** pela verificação da destinação dos recursos o valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devido até a comprovação da aplicação integral dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures em observância à destinação dos recursos prevista na Cláusula Quarta acima, observados os limites e demais condições previstos neste Termo de Securitização.

**11.5.1** As remunerações definidas no item 11.5 acima continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remunerações estas que serão devidas proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento de tais remunerações, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com tais remunerações, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora.

**11.6** Em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique **(i)** comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Securitização; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário; **(iv)** realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI; ou **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Devedora ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades. O pagamento da remuneração prevista neste inciso ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pelo Agente Fiduciário, sendo certo que tal remuneração deverá ser razoável e observar padrões de mercado

em operações semelhantes e que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Securitizadora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

**11.7** As parcelas citadas nas cláusulas 11.5 e 11.6 acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro, bem como serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**11.8** Caso a Securitizadora, exclusivamente em razão do atraso no pagamento pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, atrase o pagamento da remuneração prevista nos itens 11.5 e 11.6 acima, desde que o atraso não seja realizados por fatores exógenos ou terceiros participantes comprovados judicialmente, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento da remuneração prevista nos itens 11.5 e 11.6 acima por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios acima serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora ou do Patrimônio Separado.

**11.9** A remuneração definida nos itens 11.5 e 11.6 acima não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam razoáveis e comprovadas que sejam necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, realização de vistoria nos Imóveis Lastro, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias, despesas com obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações e/ou envio de documentos, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Securitizadora às expensas da Devedora, observado que, para fins deste item, as despesas acima, com valor agregado superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Devedora. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário.

**11.10** O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição.

**11.11** A Assembleia Geral a que se refere o item 11.10 acima poderá ser convocada, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI nos termos da Cláusula 13.3 abaixo, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Securitizadora efetuar-la.

**11.12** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI considerando os seguintes quóruns de aprovação: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula Treze abaixo.

**11.13** O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.14** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização e demais Documentos da Securitização, conforme aplicável.

**11.15** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

**11.16** 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 Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

**11.18** Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Securitizadora.

**11.18.1** O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

**11.18.2** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Securitizadora 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, conforme sentença transitada em julgado.

## **12 CLÁUSULA DOZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em 15 (quinze) dias contados da ciência da ocorrência dos eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, desde que acolhidos pela esfera judicial, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, desde que comprovado por decisão judicial; e

- (iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que comprovado por decisão judicial.

**12.1.1** A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

**12.1.2** Ajustam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Securitizadora de que trata o item 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

**12.1.3** A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**12.1.4** A respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos e caso assim deliberado pelos Titulares de CRI.

**12.1.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI),



conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, sendo certo que os Titulares de CRI assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.2** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

**12.3** 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: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.1.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.4** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos

devem ser restituídos à Devedora, líquido de tributos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

### **13 CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

**13.1** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI, nos termos abaixo.

**13.2** Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**13.3** A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**13.4** A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma abaixo, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e, caso a primeira convocação não logre êxito, a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

**13.4.1** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**13.4.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de 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, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor.

**13.4.3** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

**13.4.4** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**13.4.4.1** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**13.4.4.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de 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, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**13.4.5** Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 12.1.5 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.4.6** A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela

manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.

**13.5** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**13.6** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

**13.7** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos anúncios. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 81. Caso a Assembleia Geral venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo da locação do espaço para realização da Assembleia Geral à Devedora.

**13.8** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**13.9** A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

**13.10** Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, neste Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão, quaisquer matérias deverão ser aprovadas considerando os seguintes quóruns de aprovação: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**13.10.1** As propostas de alterações feitas em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (v) à redação das cláusulas de eventos de vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão; e/ou (vi) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação.

**13.10.2** As deliberações referentes a pedidos que visem à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas considerando os seguintes quóruns de aprovação: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**13.11** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares de CRI ou os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

**13.12** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

**13.13** A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

**13.14** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

#### **14 CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA**

**14.1** Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Securitização dos quais a Devedora seja parte como de responsabilidade da Devedora, a Devedora será igualmente responsável, diretamente ou mediante a composição ou recomposição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), pelas seguintes despesas:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
  - (b) pela prestação de serviço de coordenação e estruturação, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor equivalente a 1% (um por cento) do valor total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados acima do Montante Mínimo, exceto por fundos de investimentos geridos pela XP Gestão de Recursos Ltda., XP PE Gestão de Recursos Ltda., XP Allocation Asset Management Ltda. e a XP Vista Asset Management Ltda., pela prestação de serviço de distribuição, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
  - (c) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (d) pela verificação dos da Razão de Garantia e Índice Financeiro o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação.
  - (e) o valor devido no âmbito da alínea acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

- (f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) pelo registro e implantação da CCI no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- (b) pela custódia da CCI no valor anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, termos previstos na Cláusula 11.5 acima;
- (iv) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no valor mensal de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser



paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

- (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
  - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
  - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
  - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
  - (f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R\$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
  - (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
  - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
  - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais adiamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Geral, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

- (x) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
  - (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
  - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
  - (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
  - (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
  - (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
  - (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
  - (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

**14.1.1** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**14.1.2** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**14.1.3** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**14.1.4** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**14.1.5** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**14.1.6** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**14.2** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,

questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**14.3** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**14.4** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 14.1. e 14.2. acima;
- (ii) em caso de insuficiência de saldo no Fundo de Despesas, todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e

- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**14.4.2** Em razão do disposto na alínea “ii” da Cláusula 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.5** Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora descontará do Preço de Integralização e reterá e na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, o montante total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”) para constituição do Fundo de Despesas.

**14.5.1** Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao valor inicial do Fundo de Despesas, conforme indicado na Cláusula 14.5

acima, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

**14.6** Na primeira Data de Integralização, será descontado do Preço de Integralização e retido na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, o valor de R\$ 1.738.608,50 (um milhão, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e oito reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor devido a título de Remuneração em uma Data de Pagamento de Remuneração, considerando o Valor Total da Emissão, (“Valor do Fundo de Reserva”), para fins de constituição do Fundo de Reserva, que deverá ser utilizado pela Securitizadora para honrar eventuais pagamentos devidos e não realizados pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**14.6.1** Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**14.6.2** Observado o disposto na Cláusula 3.1.8 acima, caso o efetivo valor da Emissão venha a ser inferior ao Valor Total da Emissão, o valor do Fundo de Reserva deve ser ajustado para refletir o valor devido a título de Remuneração em uma Data de Pagamento de Remuneração, considerando, para fins desse cálculo, o valor total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, devendo, a Securitizadora, transferir à Devedora o valor remanescente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos da Cláusula 3.2.6 acima.

**14.6.3** Na hipótese prevista na Cláusula 14.6.2 acima, o valor definitivo do Fundo de Reserva, bem como a efetiva quantidade dos CRI subscritos e integralizados deverá ser formalizado por meio do Aditamento à Emissão, sem a necessidade de aprovação pelo conselho de administração da Devedora, de assembleia geral de debenturistas e/ou de assembleia geral dos Titulares de CRI.

**14.6.4** Se eventualmente, o Fundo de Reserva vier a ser inferior ao valor indicado na Cláusula 14.6 acima, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Reserva, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao valor inicial do Fundo de Reserva, conforme indicado na Cláusula 14.6 acima, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED



diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

**14.7 Disposições Comuns ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva.** Caso, após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização, devidamente comprovada pela Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado dos CRI, ainda existam recursos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização e o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos abaixo, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos deste Termo de Securitização.

**14.7.1** O Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

**14.8 Obrigação de Indenização.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, e venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, Empreendimentos, os Imóveis Lastro, de qualquer natureza, incluindo danos ambientais e/ou fiscais, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas necessária e razoáveis, com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas contra a Securitizadora ou por ela, neste caso, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos

pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

**14.8.1** Em caso de processos administrativos, judiciais ou arbitrais, nos termos do item (iii) da Cláusula 14.8 acima, a Devedora deverá requerer a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratar, às suas expensas, advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização.

**14.9** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.8 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Securitizadora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora.

## **15 CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

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

### **15.2 Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

**15.2.1** Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo do investimento que originou os 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 respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

**15.2.2** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

**15.2.3** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

**15.2.4** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

**15.2.5** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática cumulativa não estarão sujeitos à tributação pelo PIS e pelo COFINS, desde que não constituam receita das atividades operacionais. Caso configurem receitas oriundas das atividades empresariais, os rendimentos em CRI deverão ser tributados, também na sistemática cumulativa, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para o COFINS.

**15.2.6** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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, há dispensa de retenção do IRRF.

**15.2.7** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. Há algumas exceções a essa regra geral, como as pessoas jurídicas de seguros privados e das de capitalização, para as quais a alíquota da CSLL será de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021. Especificamente para os bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL aplicável é de 25%, a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

**15.2.8** Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, bem como as companhias securitizadoras de créditos financeiros e agrícolas, conforme regulamentação do CMN, 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*.

**15.2.9** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

**15.2.10** Pessoas físicas e jurídicas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de julho de 1955.

### **15.3** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

**15.3.1** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

**15.3.2** Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

**15.3.3** Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

**15.3.4** Investidores que sejam residentes JTF, em princípio, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**15.3.5** A RFB lista no artigo 1º da IN RFB 1.037/2010 as jurisdições consideradas como JTF. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ao limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488/2014 tenha diminuído a alíquota mínima, a IN RFB 1.037/2010, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

### **15.4** Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

**15.4.1** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

#### **15.5** Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

**15.5.1** As operações com CRI estão atualmente sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **16 CLÁUSULA DEZESSEIS – FATORES DE RISCO**

**16.1** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora e/ou a Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

**16.2** O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

**16.3** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de

Securitização e em outros Documentos da Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

**16.5** O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Securitizadora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Securitizadora, pela Devedora, ou que a Securitizadora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

**16.6** Riscos relacionados à Securitizadora: Os 5 (cinco) principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

**16.6.1** Manutenção de Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**16.6.2** Crescimento da Emissora e de seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar

que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**16.6.3 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, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

## **16.7 Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização**

**16.7.1 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta Centralizadora, 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 de 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.

**16.7.2 Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.** A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele 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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.



**16.7.3** Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico 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. 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.

**16.7.4** 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 CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**16.7.5** Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, 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, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser

afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**16.7.6 Risco de pagamento das despesas pela Devedora.** Nos termos da Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados no Fundo de Despesas retido na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

## **16.8 Riscos relativos à Devedora**

**16.8.1 O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente o pagamento das Debêntures, dos CRI e do Patrimônio Separado.** Os pagamentos referentes às Debêntures representadas pelos Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco do crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição aos seus riscos de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ainda, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

**16.8.2 A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora.** A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Devedora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos investidores.

**16.8.3 A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade.** O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores além do seu controle, e detalhados na seção de fatores de risco de seu Formulário de Referência. A indústria de construção

civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, na Devedora. Dessa forma, a Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso.

**16.8.4** A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (“covenants”) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas. A Devedora está sujeita a determinadas cláusulas restritivas (*covenants*) existentes nos seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados com níveis de alavancagem da Devedora, com verificações usualmente trimestrais. A Devedora pode não ser capaz de atender referidos *covenants* em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default e cross acceleration*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira.

**16.8.5** Parte dos Imóveis Lastro estão dados e poderão ser dados em garantia, de forma que a excussão de referidas garantias pode impossibilitar a destinação de recursos da Emissão para referidos Imóveis Lastro. Foram e poderão ser constituídos ônus reais sobre parte dos Imóveis Lastro aos quais a Devedora destinará os recursos da Emissão. Caso haja excussão das garantias constituídas sobre referidos Imóveis Lastro, a Companhia deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar a respeito da inclusão de novos Empreendimentos a serem objeto de destinação de recursos, para aprovação pelos Titulares de CRI e posterior aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. A Companhia poderá encontrar dificuldades na indicação de novos Empreendimentos a serem incluídos no Anexo VII deste Termo de Securitização, visto que deverá atender os critérios mínimos previstos neste Termo de Securitização. Além disso, caso não sejam indicados pela Companhia a inclusão de novos Empreendimentos, de acordo com os procedimentos previstos na Escritura de Emissão, será configurado inadimplemento

da obrigação de destinação de recursos nos termos dos documentos da Oferta, o que poderá ocasionar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI. Nessa hipótese, os Titulares de CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido. O Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Securitizadora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**16.8.6** Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora. A Devedora é e pode vir a ser ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora. Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora direta ou indiretamente. A condição financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento das Debêntures, pode ser afetada em virtude de decisões desfavoráveis nessas ações judiciais e processos administrativos. Os eventos indicados acima podem afetar o fluxo de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

**16.8.7** Ação Civil de responsabilidade por atos de Improbidade administrativa nº 1054655-13.2018.8.26.0053. - Recolhimento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”). Em 1º de novembro de 2018 foi ajuizada ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa que teriam sido praticados pela “Máfia do ISS” no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças de São Paulo nos anos de 2010 e 2011, contra a Devedora e algumas sociedades do grupo. Caso a Devedora e as sociedades do grupo venham a ser condenadas no referido processo, estas poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 (três) vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 (duas) vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 (cem) vezes o valor da remuneração percebida pelo agente e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos

fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 (dez) anos. Dessa forma, em caso de perda a Devedora poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes relevantes a serem desembolsados, impacto reputacional por se tratar de ação de improbidade e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 (dez) anos.

**16.8.8** Autos de Infração formalizado no processo administrativo nº 19515-720.082/2017-97 - SPE Schahin Brasílio Machado Incorporadora SPE Ltda. A SPE Schahin Brasílio Machado Incorporadora SPE Ltda. (“SPE Schahin”), na qual a Companhia detém participação de 60% no capital social, foi autuada em 27.01.2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em virtude de alegada inobservância, pela SPE Schahin, dos requisitos legais para o exercício da opção de Lucro Presumido no ano-calendário de 2012. A probabilidade de perda é segregada, já que uma parte dos valores efetivamente pagos pela SPE Schahin não foram considerados pela Fiscalização, quando do lançamento do crédito tributário, sendo parte possível e parte remota. É estimado o valor de R\$ 3.315.341,20 (três milhões, quinhentos e quinze mil, trezentos e quarenta e um reais e vinte centavos) em relação a probabilidade de perda remota, e de R\$ 15.102.262,83 (quinze milhões, cento e dois mil, duzentos reais e oitenta e três centavos) em relação a probabilidade de perda possível.

**16.8.9** As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos pela Devedora podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente. As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-la a obrigações ambientais, as quais, se não cumpridas, podem acarretar penalidades e sanções judiciais e administrativas. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos.

**16.8.10** As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a Devedora. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a

aquisição de terrenos, a oferta de potencial adicional construtivo (outorga ou CEPAC) e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, aumentar custos, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos, de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, poderão ensejar futuros dispêndios com investigação ou remediação que afetariam adversamente seus resultados. Adicionalmente, a terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia afetar adversamente a Devedora.

**16.8.11** Os fatores de risco relacionados à Devedora constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Devedora ([www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br)) ou endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

#### **16.9. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita**

**16.9.1. Risco em Função da Dispensa de Registro.** A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

**16.9.2. Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante.** O Custodiante será responsável pela custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente, e de uma via original do Termo de Securitização assinado digitalmente e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Securitização serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários.

**16.9.3. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.** A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

**16.9.4. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado.** Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** 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.

**16.9.5. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.** Ressalvados eventuais quóruns específicos, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (ii), em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação desde que representem, no mínimo, 20% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. Os Investidores, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, 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.

**16.9.6.** Ausência de contratação de seguros para os Imóveis Alienados Fiduciariamente: Os Imóveis Alienados Fiduciariamente a serem outorgados pela Devedora, por se tratarem de terrenos ainda não edificadas quando da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, possivelmente não contarão com seguros de qualquer natureza, o que pode trazer riscos adicionais às garantias caso tais seguros não sejam contratados de forma tempestiva para cobertura de eventuais sinistros que possam ocorrer ao longo do prazo da Emissão.

**16.9.7.** Possibilidade de constituição de Garantias sobre imóveis com posse direta temporariamente cedida. Poderão ser constituídas alienações fiduciárias sobre Imóveis Alienados Fiduciariamente que, eventualmente, estejam com a posse direta de seus terrenos cedidas temporariamente a ex-proprietários ou locatários, com prazo estipulado para desocupação, o que poderá trazer riscos adicionais à excussão da referida garantia em caso de descumprimento dos prazos de desocupação por tais pessoas.

**16.9.8.** Baixa Liquidez no Mercado Secundário. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

**16.9.9.** A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.

**16.9.10.** Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.



**16.9.11.** Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

**16.9.12.** Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

**16.9.13.** O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora. Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

**16.9.14.** Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, 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 stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**16.9.15.** Riscos de não formalização das Garantias. As Garantias ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização. A constituição das Garantias não é condição para liquidação financeira dos CRI, devendo ser constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da primeira Data de Integralização, nos termos da Cláusula 8.1.1. Sendo assim, a constituição e o registro das Garantias nos cartórios competentes será posterior à

subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto, risco de atrasos, perda da prioridade em relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aos CEPAC Alienados Fiduciariamente e às Quotas Alienadas Fiduciariamente ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais. Há, ainda, o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem das Garantias para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão das Garantias, ou mesmo sua oposição perante terceiros.

**16.9.16.** Riscos de insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, CEPAC Alienados Fiduciariamente ou das Quotas Alienadas Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

**16.10.** Riscos dos Créditos Imobiliários

**16.10.1.** Risco de crédito e concentração da Devedora. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade pela Devedora poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

**16.10.2.** Riscos Relativos à Devedora e aos Créditos Imobiliários: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa 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 dos Créditos Imobiliários, 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.

**16.10.3.** Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor.

**16.11.** Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

**16.11.1.** Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(viii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

**16.11.2.** Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem

ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

**16.11.3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.** Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

**16.11.4. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.** O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**16.11.5. Política Monetária.** O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

**16.11.6. Ambiente Macroeconômico Internacional.** O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

**16.11.7. 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 pandemia da 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, bem como a cotação das ações de emissão da Devedora.

**16.12. 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.

## **17 CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

**17.1** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

**17.2** As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável ou conforme autorizado pela Resolução CVM 44, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**17.3** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM cujos custos serão arcados pela Securitizadora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

## **18 CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**18.1** Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

**18.2** Nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 14.430, este Termo de Securitização também deverá ser registrado na B3.

## **19 CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1** 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 Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**19.2** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**19.3** O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

**19.5** As partes acordam de boa-fé e de livre vontade, inclusive os Titulares de CRI que a obrigação de indenizar descrita nos Documentos da Operação, quando imputável à Securitizadora abrangerá os danos diretos e comprovadamente causados aos titulares de CRI, após confirmação de decisão judicial transitada em julgado.

**19.6** A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil e as obrigações nele contidas estão sujeitas a execução

específica, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Securitização.

**19.7** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**19.8** Assinaturas. Na forma do inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, nos artigos 104 e 107, do Código Civil, o presente Termo de Securitização será considerado assinado, exigível e oponível entre as Partes e perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página, desde que: (i) seja celebrado exclusivamente sob a forma física; ou (ii) seja celebrado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o inciso II, do artigo 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020. Caso o presente Termo de Securitização seja celebrado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, a data de assinatura do Termo de Securitização será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, ainda que alguma parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

## **20 CLÁUSULA VINTE – COMUNICAÇÕES**

**20.1** Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) Se para a Securitizadora:





**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição  
CEP 04506-000 - São Paulo/SP  
At.: Arley Custódio Fonseca  
Fone: (11) 3071-4475  
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br | juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii)

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,  
CEP 04.534-004 - São Paulo/SP  
At: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

**20.1.1** As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

**20.2** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

## **21 CLÁUSULA VINTE UM – LEI APLICÁVEL E FORO**

**21.1** Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**21.2** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização de forma digital, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.



São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

*(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)*  
*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*



*(Página de Assinatura 1/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Karine Simone Bincoletto  
CPF: 350.460.308-96

---

Nome: Rodrigo Henrique Botani  
CPF: 224.171.888-21



*(Página de Assinatura 2/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.”)*

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63

\_\_\_\_\_  
Nome: Nilson Raposo Leite  
CPF: 011.155.984-73

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF: 111.768.157-25

\_\_\_\_\_  
Nome: Silvia Caroline Moi  
CPF: 434.086.888-42

## ANEXO I

**TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

#	Data de Pagamento dos CRI (DU)	Pagamento de juros	Amortização	Tai (% Amortização)
0	23/12/2022	Não	Não	-
1	16/01/2023	Sim	Não	-
2	15/02/2023	Sim	Não	-
3	15/03/2023	Sim	Não	-
4	17/04/2023	Sim	Não	-
5	15/05/2023	Sim	Não	-
6	15/06/2023	Sim	Não	-
7	17/07/2023	Sim	Não	-
8	15/08/2023	Sim	Não	-
9	15/09/2023	Sim	Não	-
10	16/10/2023	Sim	Não	-
11	16/11/2023	Sim	Não	-
12	15/12/2023	Sim	Não	-
13	15/01/2024	Sim	Não	-
14	15/02/2024	Sim	Não	-
15	15/03/2024	Sim	Não	-
16	15/04/2024	Sim	Não	-
17	15/05/2024	Sim	Não	-
18	17/06/2024	Sim	Não	-
19	15/07/2024	Sim	Não	-
20	15/08/2024	Sim	Não	-
21	16/09/2024	Sim	Não	-
22	15/10/2024	Sim	Não	-
23	18/11/2024	Sim	Não	-
24	16/12/2024	Sim	Não	-
25	15/01/2025	Sim	Não	-
26	17/02/2025	Sim	Não	-
27	17/03/2025	Sim	Não	-
28	15/04/2025	Sim	Não	-
29	15/05/2025	Sim	Não	-
30	16/06/2025	Sim	Não	-
31	15/07/2025	Sim	Não	-
32	15/08/2025	Sim	Não	-
33	15/09/2025	Sim	Não	-
34	15/10/2025	Sim	Não	-
35	17/11/2025	Sim	Não	-

36	15/12/2025	Sim	Não	-
37	15/01/2026	Sim	Não	-
38	18/02/2026	Sim	Não	-
39	16/03/2026	Sim	Não	-
40	15/04/2026	Sim	Não	-
41	15/05/2026	Sim	Não	-
42	15/06/2026	Sim	Não	-
43	15/07/2026	Sim	Não	-
44	17/08/2026	Sim	Não	-
45	15/09/2026	Sim	Não	-
46	15/10/2026	Sim	Não	-
47	16/11/2026	Sim	Não	-
48	15/12/2026	Sim	Sim	20,00%
49	15/01/2027	Sim	Não	-
50	15/02/2027	Sim	Não	-
51	15/03/2027	Sim	Não	-
52	15/04/2027	Sim	Não	-
53	17/05/2027	Sim	Não	-
54	15/06/2027	Sim	Não	-
55	15/07/2027	Sim	Não	-
56	16/08/2027	Sim	Não	-
57	15/09/2027	Sim	Não	-
58	15/10/2027	Sim	Não	-
59	16/11/2027	Sim	Não	-
60	15/12/2027	Sim	Sim	50,00%
61	17/01/2028	Sim	Não	-
62	15/02/2028	Sim	Não	-
63	15/03/2028	Sim	Não	-
64	17/04/2028	Sim	Não	-
65	15/05/2028	Sim	Não	-
66	16/06/2028	Sim	Não	-
67	17/07/2028	Sim	Não	-
68	15/08/2028	Sim	Não	-
69	15/09/2028	Sim	Não	-
70	16/10/2028	Sim	Não	-
71	16/11/2028	Sim	Não	-
72	15/12/2028	Sim	Sim	100,00%

## ANEXO II

### DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o artigo 56 e do item 11 do Anexo II da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em Série Única ("Emissão"), da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, e nos artigos 104 e 107, do Código Civil.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder" e "Securitizadora"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de sua 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*".

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, e nos artigos 104 e 107, do Código Civil.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



## ANEXO IV

### 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, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" firmado pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que em 21 de dezembro de 2022 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia da CCI assinada de forma digital e **(ii)** custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, da Securitizadora assinado de forma digital e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Dez do Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, e nos artigos 104 e 107, do Código Civil.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

## ANEXO V

### 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, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  
Número da Emissão: 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão  
Número das Séries: Série Única  
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 120.000 (cento e vinte mil) CRI

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, e nos artigos 104 e 107, do Código Civil.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

## ANEXO VI

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula e Registro de Imóveis	SPE Proprietária e CNPJ	Habite-se?	Está sob regime de incorporação?
“Imóvel Lorena”	Alameda Lorena, 2.028 - Jardins - São Paulo - SP	Matrícula 108.001 - 13º RI de São Paulo - SP	Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda. - 14.130.673/0001-70	Não	Sim
“Imóvel Jardim das Perdizes”	Lote 1 Quadra A Lote 2 Quadra B Lotes 1 a 5 Quadra D Lotes 1 e 2 Quadra C	Matrículas 128.808, 128.812, 128.821, 128.822, 128.823, 128.824, 128.825, 153.784 – 10º RI de São Paulo - SP	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41	Não	Não
“Imóvel Bosque Pitangueiras”	Lotes 7 e 8 Quadra C	Matrícula 161.919 – 10º RI de São Paulo - SP	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41	Não	Sim
“Imóvel Reserva Figueiras”	Lotes 6 a 9 Quadra D	Matrículas 159.089 – 10º RI de São Paulo - SP	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. - 08.303.528/0001-41	Não	Sim
“Imóvel Belterra”	Rua Belterra, 160 - Chácara Flora - São Paulo - SP	Matrícula 478.399 – 11º RI de São Paulo	Manila Investimentos Imobiliários Ltda - 35.428.024/0001-20	Não	Não
“Imóvel Carneiro da Cunha”	Rua Carneiro da Cunha, 525 a 555 - Saúde - São Paulo - SP	Matrícula 243,446, - 14º RI de São Paulo	Milão Investimentos Imobiliários Ltda - 37.580.470/0001-81	Não	Sim
“Imóvel Souza Ramos”	Rua Sousa Ramos nº 325 ao 495 – Vila Mariana - São Paulo - SP	Matrícula 237.414, - 14º RI de São Paulo	Belmont Investimentos Imobiliários Ltda - 35.427.882/0001-50	Não	Não

## ANEXO VII

### PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável, na presente data (R\$)
"Imóvel Lorena"	30.000.000,00	25,00%	219.881.000,00	Sim	57.250.000,00
"Imóvel Jardim das Perdizes "	48.000.000,00	40,00%	1.562.889.000,00	Sim	123.775.000,00
"Imóvel Bosque Pitangueiras"	12.000.000,00	10,00%	239.326.000,00	Sim	0,00
"Imóvel Reserva Figueiras"	12.000.000,00	10,00%	460.456.000,00	Sim	0,00
"Imóvel Belterra"	6.000.000,00	5,00%	108.712.000,00	Sim	41.666.666,67

"Imóvel Carneiro da Cunha"	6.000.000,00	5,00%	70.582.000,00	Sim	30.000.000,00
"Imóvel Souza Ramos"	6.000.000,00	5,00%	116.307.000,00	Sim	42.816.666,67
<b>Total</b>	<b>120.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>			

## ANEXO VIII

### CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

O cronograma abaixo é meramente tentativo. Em caso de qualquer atraso ou antecipação do cronograma não restará configurada qualquer hipótese de inadimplemento de obrigação da Devedora ou da Securitizadora, evento de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate dos CRI.

Período	"Imóvel Lorena"	"Imóvel Jardim das Perdizes"	"Imóvel Bosque Pitangueiras"	"Imóvel Reserva Figueiras"	"Imóvel Belterra"	"Imóvel Carneiro da Cunha"	"Imóvel Souza Ramos"
2S/2022	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1S/2023	R\$ 1.200.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 600.000,00
2S/2023	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 600.000,00
1S/2024	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 600.000,00
2S/2024	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00
1S/2025	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00
2S/2025	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00
1S/2026	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.200.000,00
2S/2026	R\$ 4.200.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$

							1.200.000,00
1S/2027	R\$ 0,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2S/2027	R\$ 0,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1S/2028	R\$ 0,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2S/2028 (até Data de Vencimento)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 30.000.000,00</b>	<b>R\$ 48.000.000,00</b>	<b>R\$ 12.000.000,00</b>	<b>R\$ 12.000.000,00</b>	<b>R\$ 6.000.000,00</b>	<b>R\$ 6.000.000,00</b>	<b>R\$ 6.000.000,00</b>

## ANEXO IX

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, 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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (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 Semeiar 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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

<b>Data de Vencimento:</b> 14/12/2027
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 144	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.418.622,37	<b>Quantidade de ativos:</b> 7418
<b>Data de Vencimento:</b> 25/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 147	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 153	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34
<b>Data de Vencimento:</b> 07/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 154	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34
<b>Data de Vencimento:</b> 07/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 155	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34
<b>Data de Vencimento:</b> 07/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 156	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34
<b>Data de Vencimento:</b> 07/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

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

remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A
-----------------------------------



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 189	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/04/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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).	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 192	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18600
<b>Data de Vencimento:</b> 12/03/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo: CRI</b>	

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	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 220	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 221	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 222</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 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.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 224</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 34000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/09/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Coobrigação.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 229</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/10/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> 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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> 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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> 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	

<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.
<b>Garantias:</b> 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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 240	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 118.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 118000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 241	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 82.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 0
<b>Data de Vencimento:</b> 05/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<b>Garantias:</b> São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 244	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.064.579,53	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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</p>	



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.

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 246	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 88.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 88750
<b>Data de Vencimento:</b> 19/12/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021; e	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 247	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 232.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 232000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/12/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	

<b>Série:</b> 248	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 84.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 84250
<b>Data de Vencimento:</b> 19/01/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 249	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.845.767,12	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 14/03/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 254	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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.**

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 255</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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.</p>	
<p><b>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</b></p>	

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.

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 256</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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.</p>	
<p><b>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.</b></p>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 257</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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</p>	

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.**

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 258</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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.</p>	
<p><b>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.</b></p>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>
<b>Ativo: CRI</b>

<b>Série:</b> 259	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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; (Tecebemos 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.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (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.</p>	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 261	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/10/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (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.</p>	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> 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.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 279</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 280</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 281</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 980</b>
<b>Data de Vencimento: 28/11/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 282</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 700</b>
<b>Data de Vencimento: 28/11/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 283</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7482590</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2020</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 alugueis 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;	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 284</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9900327</b>
<b>Data de Vencimento: 11/03/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 alugueis 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;	
<b>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.</b>	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 313	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.155.434,72	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/05/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 314	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.692.527,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/05/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 319	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/03/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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: 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 3ª 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

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 514	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 115
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2037	

<b>Taxa de Juros:</b>
<b>Status:</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	



<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança - prestada pelo Fiador GRUPO MATEUS S.A.; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

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

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

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 27
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Endossos dos Seguros; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienações Fiduciárias; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 34
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 55
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 51.054.299,91	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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; 1.000 cotas, todas com valor nominal individual de R\$1,00 (um real), representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 51.798 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 55.361 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	

? SP, Matrícula nº 59.426 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 79.734 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% 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: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% 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: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.071.249,00	Quantidade de ativos: 8071249

<b>Data de Vencimento:</b> 21/08/2034
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 9% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL, CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R\$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.770.000,00	Quantidade de ativos: 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: fiador Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial, nesta data, regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações: A alienação fiduciária sobre as ações de emissão da Fiadora JFL NAÇÕES UNIDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária da Torre JFL. (iii) Cessão Fiduciária Sobejo: cessão fiduciária sobre os direitos creditórios de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.344.675,00	Quantidade de ativos: 20344675
Data de Vencimento: 11/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: As 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança: Como fiador GAFISA S.A. (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.721.000,00	Quantidade de ativos: 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.
---

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 45</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas. (II) Fiança: em conjunto a Pacta, a CAP-12 e o Sr. Pauderley.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta do Patrimônio Separado, transferidos pela Securitizadora para a Conta do Patrimônio Separado e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos. (iv) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez: A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Mecânica de Vendas: A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro. O valor da venda de cada uma das Unidades será apurado pelo Agente de Monitoramento e deverá ser igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda, observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Unidade ocorrer em valor inferior ao Valor Mínimo de Venda, a Devedora deverá complementar, com recursos próprios, a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda. (viii) Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Devedora, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas à Securitizadora, conforme disposto no Lastro.</p>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.765.611,79</b>	<b>Quantidade de ativos: 1500000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.000.000,00	Quantidade de ativos: 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,75% 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 Quotas: (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície: (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: celebrado em 28 de outubro de 2022, entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes e legítimas titulares dos direitos creditórios imobiliários, no montante mínimo de 60% (sessenta por cento) do Valor Nominal Unitário e a Securitizadora, na qualidade de cessionária. (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; (iii) Aval,	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) AFP; e (ii) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.
---

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 102</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 94.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 94000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos (iii) Cessão Fiduciária</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 102</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas: (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 42</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/10/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por Pacta e Sr. Pauderley por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 70</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 166.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 166500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,55% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores</b>	

depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 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.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 366.230.000,00	Quantidade de ativos: 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: fiador Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial, nesta data, regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 75
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 102
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 28.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 28000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/11/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas: (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 70
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33500
<b>Data de Vencimento:</b> 17/12/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 6000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.433.902,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1743390
<b>Data de Vencimento:</b> 28/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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: 5	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.600,00	Quantidade de ativos: 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 7</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
---	--



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 8</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 9</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32100</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	

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	
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: 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	
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: 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	
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: 19	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061

<b>Data de Vencimento:</b> 28/12/2026
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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	
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: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.800.000,00	Quantidade de ativos: 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.
<b>Ativo:</b> CRI

<b>Série:</b> 304	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 305	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 35.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 347	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/04/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.
---

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 348	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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 constate 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.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.</p>	

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

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 382	<b>Emissão:</b> 1

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobre Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobre CFQ.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 384	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/07/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

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

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 399	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 22850
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2033	

<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 da 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	
<b>Garantias:</b> (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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

<b>Data de Vencimento:</b> 08/07/2041
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,25% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

**Garantias:** Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 434	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 439	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 440	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 56.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 56000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 445	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.
<b>Garantias:</b> (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos 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	
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: 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	

<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 465	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 81.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 81000
<b>Data de Vencimento:</b> 08/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 473	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 256.568.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 256568
<b>Data de Vencimento:</b> 22/11/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> 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	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 500	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 115.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 115000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

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



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<p><b>Garantias:</b> (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.</p>

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 33
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15800
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado pela Avalista CRISTINA FIGUEREDO DA SILVA PEREIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente aos imóveis objeto das matrículas nº 2.977 e 3.368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João do Paraíso, Estado do Maranhão, bem como suas plantações, acessões, melhoramentos, construções e acessórios que nele(s) se encontra(m), incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do(s) imóvel(is), ainda que não averbados na matrícula, de sua exclusiva propriedade. (iii) Cessão Fiduciária, os direitos creditórios do Garantidor relativos à titularidade da conta corrente nº 372637-9, agência 001 mantida junto ao Banco Arbi S.A. (Conta Vinculada e Depositário, respectivamente), de movimentação exclusiva do Depositário, nos termos do (Contrato de Serviços de Depositário), incluindo sobre as aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Vinculada; e os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade (a) do Garantidor e da Cristina, decorrentes do Contrato de Compra e Venda celebrado entre o Garantidor e a Cristina, na qualidade de vendedores, e Charles Ferreira do Nascimento e Cleany Moraes Ferreira, na qualidade de compradores, referente à venda do imóvel rural denominado Fazenda Nova York, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3.804/2019, ficha nº 001, livro 2, do Cartório Único de Itinga do Maranhão; e (b) do Garantidor, da Cristina e da Rogeria, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Rurais e Outras Avenças celebrado entre o Garantidor, a Cristina e a Rogeria, na qualidade de vendedores, e Antonio Carlos Priori Júnior e Carla Gabriel Priori, na qualidade de compradores, referente à venda dos seguintes imóveis rurais: (1) Fazenda Carecona, Lote 123 da Gleba Gurupi/II, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3842, ficha nº 01 e 03, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (2) Fazenda Coqueiro, da Gleba Fazenda Gurupi, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3771, ficha nº 01 e 03v, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte</p>	

1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.830.000,00	Quantidade de ativos: 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

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: 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.	