



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 84ª (OCTAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA.**

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA CORPORATIVO, CONCENTRADO E LOGÍSTICO.**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
EM SÉRIE ÚNICA DA 84ª (OCTAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA**

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

*como Emissora*



*celebrado com*

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

*Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.*

*datado de*

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

## Índice

1	Definições e Autorizações .....	1
2	Do Objeto dos Créditos Imobiliários .....	10
3	Características da Emissão .....	13
4	Características Gerais do CRI .....	17
5	Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração .....	18
6	Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária .....	21
7	Oferta de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado .....	23
8	Garantias .....	29
9	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado .....	31
10	Declarações e Obrigações da Emissora .....	34
11	Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço .....	42
12	Assembleia de Investidores .....	54
13	Liquidação do Patrimônio Separado .....	60
14	Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas .....	62
15	Prioridade de Pagamento .....	68
16	Comunicações e Publicidade .....	68
17	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores .....	70
18	Disposições Gerais .....	73
19	Lei e Foro .....	74
20	Registro do Termo .....	75

## Anexos

Anexo I - Característica do Lastro .....	2
Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI .....	1
Anexo III – Despesas .....	1
Anexo IV – Fatores de Risco .....	2
Anexo V-A – Declaração do Coordenador Líder .....	15
Anexo V-B – Declaração da Companhia Securitizadora .....	17
Anexo V-C – Declaração de Custódia .....	19
Anexo V-D - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses .....	20

Anexo VI – Declaração Acerca da Existência de Outras Emissões de Valores Mobiliários, Públicos ou Privados, Feitas pela Emissora, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do Mesmo Grupo da Emissora em que Tenha Atuado como Agente Fiduciário. ....	21
Anexo VII-A - Destinação dos Recursos .....	76

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 84ª (OCTAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM NOTAS COMERCIAIS EMITIDAS PELA COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA.**

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

- (1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”).

e, de outro lado,

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”).

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo:

## **1 Definições e Autorizações**

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

<b>“Agente Fiduciário”</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, conforme qualificada no preâmbulo acima;
<b>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</b>	Significa a alienação fiduciária de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor do Titular das Notas Comerciais, de determinados imóveis de propriedade da Devedora, compreendidos nas matrículas de nº 2.236, 17.772 e 23.398 do Registro de Imóveis de Ibirubá, Rio Grande do Sul e nº 37.034, 41.473 e 42.279 do Registro de Imóveis de Sant’Anna do Livramento, Rio Grande do Sul;
<b>“Alienação Fiduciária de Equipamentos”</b>	Significa a alienação fiduciária de equipamentos, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor do Titular das Notas Comerciais, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos listados no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos;

<b>“Alteração Tributária”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 6.2.7 deste Termo de Securitização;
<b>“Ata de Aprovação”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização;
<b>“Amortização dos CRI”</b>	o Valor Nominal Unitário será amortizado semestralmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 16 de novembro de 2027, de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
<b>“ANBIMA”</b>	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<b>“Assembleia de Titulares de CRI” ou “Assembleia”</b>	a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
<b>“Ativos Relevantes”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 7.2.3 (vii);
<b>“Coordenador Líder”</b>	<b>BANCO MODAL S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“ <b>CNPJ/ME</b> ”) sob o nº 30.723.886/0001-62;
<b>“Banco Liquidante”</b>	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bairro Parque Jabaquara, na Praça Alfredo Eydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<b>“B3”</b>	a <b>B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 09.346.601/0001-25;
<b>“Cartório de RTDs”</b>	os competentes cartórios de registros de títulos e documentos nas cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul;
<b>“CCI”</b>	significa a CCI emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI;
<b>“CETIP21”</b>	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>“Cessão Fiduciária”</b>	é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora em favor do Titular das Notas Comerciais da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Devedora e determinados clientes, de valor mínimo equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da próxima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, devidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos valores recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), oriundos da liquidação financeira dos Recebíveis ou a

	que título for, em conta corrente de titularidade da Devedora, não movimentável por esta, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, na qualidade de banco arrecadador e administrador de tal Conta Vinculada, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária;
<b>“CMN”</b>	o Conselho Monetário Nacional;
<b>“CNPJ/ME”</b>	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<b>“Código ANBIMA”</b>	o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor nesta data;
<b>“Código Civil”</b>	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<b>“Código de Processo Civil”</b>	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<b>“COFINS”</b>	a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<b>“Condições Precedentes”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 2.1.4 deste Termo de Securitização;
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	a conta corrente nº 56939-8, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como recursos para os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão, e que estará afetada pelo Patrimônio Separado;
<b>“Conta Livre Movimentação Devedora”</b>	conta corrente nº 900231-3, agência nº 4265, de titularidade da Devedora, mantida junto à Caixa Econômica Federal;
<b>“Conta Vinculada Destinação”</b>	conta corrente nº 3890964-4, agência nº 001, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco Modal;
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	o <i>“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime da Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 84ª Emissão da True Securitizadora S.A.”</i> , celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, conforme aditado;
<b>“Controle”</b>	significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<b>“Controladas”</b>	significa, com relação a qualquer pessoa qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente, por tal pessoa que possua preponderância nas deliberações sociais, nos termos do artigo 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações;
<b>“CPF/ME”</b>	o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI;
<b>“CRI em Circulação”</b>	para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas,

	bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI;
“CRI”	os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 84ª (octogésima quarta) emissão da Emissora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, representados pela CCI, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430;
“CSLL”	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Aniversário dos CRI”	será todo dia 15 do mês e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
“Data de Início da Rentabilidade” ou “Primeira Data de Integralização”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI e aplicação da atualização monetária dos CRI será a data da primeira integralização dos CRI;
“Data de Emissão”	25 de novembro de 2022;
“Data de Integralização”	a data em que houver a subscrição e integralização dos CRI por Investidores Profissionais;
“Data de Vencimento dos CRI”	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização;
“Destinação dos Recursos”	tem o significado previsto na Cláusula 3.22.1 deste Termo de Securitização;
“Destinação”	tem o significado previsto na Cláusula 3.22.1 deste Termo de Securitização;
“Devedora” ou “Cotribá”	<b>COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Ibirubá, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mauá, nº 2359, CEP 98.200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.657.259/0001-09;
“Dia Útil”	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul;
“Documentos Comprobatórios”	significam todos os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, em conjunto, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (iv) os eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens acima;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) a Escritura de Emissão da CCI; (vi) o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos</i> ”

	<p><i>Creditórios e Conta Vinculada e Outras Avenças</i>” a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário (“<b>Contrato de Cessão Fiduciária</b>”); (vii) o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>” a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário (“<b>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</b>”); (ix) o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças</i>” a ser celebrado a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário (“<b>Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos</b>”, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária, “<b>Contratos de Garantia</b>”); (viii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (x) os boletins de subscrição dos CRI;</p>
“ <b>Efeito Adverso Relevante</b> ”	qualquer evento ou situação que comprovadamente afete ou possa afetar (i) de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, das Garantias da Securitização e dos demais documentos da Emissão e da Oferta de que seja parte; ou (ii) de forma adversa e relevante a situação financeira, os negócios, a reputação, bens e/ou resultados operacionais da Devedora;
“ <b>Emissão</b> ”	a presente emissão dos CRI, a qual constitui a série única da 84 <sup>a</sup> (octogésima quarta) emissão, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
“ <b>Emissora</b> ” ou “ <b>Securitizadora</b> ”	a <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo acima;
“ <b>Imóveis Lastro</b> ”	são os imóveis diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais objetos de reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Notas Comerciais, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI (“ <b>Destinação</b> ”);
“ <b>Escriturador</b> ”	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI;
“ <b>Escriturador das Notas Comerciais</b> ”	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
“ <b>Encargos Moratórios</b> ”	tem o significado previsto na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização, e corresponde (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do pagamento tempestivo dos créditos lastro pela Devedora à Emissora, ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro pela Devedora. Todos os



	encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, de forma proporcional à sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou neste Termo de Securitização, conforme o caso;
<b>“Evento de Inadimplemento Automático</b>	são os Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como na Cláusula 7.2.2 deste Termo de Securitização;
<b>“Evento de Inadimplemento Não Automático</b>	são os Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das Notas Comerciais e, por consequência dos CRI, previstas na cláusula 7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como na Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização;
<b>“Eventos de Inadimplemento”</b>	são os Eventos de Inadimplemento Automático e os Eventos de Inadimplemento Não Automático quando mencionados em conjunto;
<b>“Escritura de Emissão da CCI”</b>	o <i>“Instrumento Particular de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural”</i> , celebrada em 22 de novembro de 2022 entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora na figura de interveniente anuente;
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 14.6 deste Termo de Securitização;
<b>“Garantias”</b>	A Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e a Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto;
<b>“Instituição Custodiante”</b>	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<b>“Instrução CVM nº 400”</b>	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<b>“Instrução CVM nº 476”</b>	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
<b>“Investidores Profissionais”</b>	são os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
<b>“Investidores Qualificados”</b>	são os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	os certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.;
<b>“IOF/Câmbio”</b>	o Imposto sobre Operações de Câmbio;

<b>“IOF/Títulos”</b>	o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<b>“IBGE”</b>	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“IPCA”</b>	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“IRPJ”</b>	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<b>“IRRF”</b>	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>“ISS”</b>	o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<b>“JUCISRS”</b>	a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul;
<b>“Legislação Social”</b>	significa (a) a legislação de combate ao trabalho análogo a escravo, trabalho infantil, à exploração da prostituição e à discriminação de raça e gênero; e (b) a legislação que dispõe sobre os direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	significa a Legislação Social e a Legislação Trabalhista e Ambiental, quando mencionadas em conjunto;
<b>“Legislação Trabalhista e Ambiental”</b>	significa (a) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional; e (b) as leis e normas ambientais (incluindo, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA), quando mencionadas em conjunto;
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<b>“Lei nº 4.728”</b>	a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor;
<b>“Lei nº 9.514”</b>	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<b>“Lei nº 10.931”</b>	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<b>“Lei nº 11.101”</b>	a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
<b>“Lei nº 14.195”</b>	a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<b>“Lei nº 14.430”</b>	a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
<b>“Leis Anticorrupção”</b>	significam as disposições legais e regulamentares relacionadas à prática de atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e n.º 13.810, de 8 de março de 2019, conforme em vigor, e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e o UK Bribery Act 2010, se e conforme aplicável;
<b>“MDA”</b>	o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

<b>“Notas Comerciais” ou “NC”</b>	significa as notas comerciais emitidas conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais colocadas privadamente e subscritas pelas Securitizadora;
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	todas as obrigações principais e presentes e futuras assumidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais e nas Notas Comerciais, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e encargos relativos às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pelo Devedora perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Notas Comerciais e aos Encargos Moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação ao CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, para ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar no âmbito da Emissão, da Oferta, dos CRI e/ou em virtude da constituição, manutenção, execução e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e na Cessão Fiduciária, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a Emissão, a Oferta, os CRI e/ou a execução e/ou a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária, conforme aplicável;
<b>“Oferta”</b>	significa a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, de CRI no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Lei nº 14.430, dispensada de registro perante a CVM, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
<b>“Oferta de Resgate Antecipado Total”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Operação de Securitização”</b>	a emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto da 84ª (octogésima quarta) emissão, em série única, da Securitizadora, em relação aos quais as Notas Comerciais serão vinculadas como lastro, por meio da celebração deste Termo de Securitização;
<b>“Patrimônio Separado”</b>	o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<b>“PIS”</b>	o Programa de Integração Social;
<b>“Prazo de Vencimento dos CRI”</b>	os CRI terão prazo de vencimento de 1.817 (mil e oitocentos e dezessete) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2027;
<b>“Preço de Integralização”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Regime Fiduciário”</b>	regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;

<b>“Remuneração”</b>	a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na 5.2 deste Termo de Securitização;
<b>“Reestruturação”</b>	significa a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou índices ( <i>covenants</i> ) operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) aos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI;
<b>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Resolução CVM nº 17”</b>	a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<b>“Resolução CVM nº 23”</b>	a Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;
<b>“Resolução CVM nº 30”</b>	a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<b>“Resolução CVM nº 44”</b>	a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
<b>“Resolução CVM nº 60”</b>	a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<b>“Resolução CVM nº 81”</b>	a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
<b>“Termo de Securitização” ou “Termo”</b>	o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais Emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.</i> ”;
<b>“Termo de Emissão de Notas Comerciais”</b>	o “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda</i> ” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
<b>“Titulares de CRI” ou “Investidores”</b>	são os detentores de CRI, a qualquer tempo;
<b>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</b>	tem o significado previsto na 14.6.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Valor Mínimo”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 7.3.2 (vi);
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas, sendo certo que os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária aos CRI integralizados em uma mesma data;

## 1.2 Aprovação da Emissão

- 1.2.1 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 JUCESP 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 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.
- 1.2.2 A emissão das Notas Comerciais vinculadas ao CRI, a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e a outorga da Cessão Fiduciária, foram realizadas com base nas deliberações aprovadas em Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da Devedora realizada em 06 de outubro de 2022 (**“Ata de Aprovação”**).
- 1.2.3 Este Termo de Securitização foi elaborado, inicialmente, segundo as regras e os procedimentos do Guia para Padronização dos documentos dos títulos de renda fixa, sendo passível de modificação por meio de eventuais aditamentos e alterações posteriores.
- 1.2.4 A ANBIMA não se responsabiliza pelo conteúdo e pelos acordos previstos neste Termo de Securitização.

## 2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários

### 2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários

- 2.1.1 Os créditos vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.
- 2.1.2 **Classificação ANBIMA:** Os Créditos Imobiliários são classificados nas modalidades Corporativo, Concentrado e Logístico conforme definido no Código ANBIMA, bem como de acordo com as “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA” em vigor. Nesse sentido, esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- 2.1.3 **Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão:** O valor total dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão é de R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais).
- 2.1.4 **Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro:** as seguintes condições que devem ser cumulativas e integralmente atendidas para a subscrição e integralização dos CRI (**“Condições Precedentes”**):
- (i) obtenção do registro da Ata de Aprovação na JUCISRS;
  - (ii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
  - (iii) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.
- 2.1.5 **Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:**

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

#### **2.1.6 Pagamentos Decorrentes do Lastro:**

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

- (i) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:
  - (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
  - (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
  - (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; e (g) averbações em cartórios de títulos e documentos, quando for o caso;
  - (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
  - (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
  - (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- (ii) Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado.

#### **2.1.7 Não pagamento pela Devedora:**

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

### **2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do lastro:**

- 2.2.1** A Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) da Escritura de Emissão da CCI; (b) do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (c) do Boletim de Subscrição; e (d) deste Termo de Securitização.
- 2.2.2** Os documentos mencionados na Cláusula 2.2 deste Termo de Securitização serão custodiados junto à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização.
- 2.2.3 Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60.

### **2.3 Administração e cobranças dos créditos:**

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

### **3 Características da Emissão**

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

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

**3.1.2 Séries:** a emissão será realizada em série única.

**3.1.3 Número da Emissão:** 84ª (octogésima quarta).

#### **3.2 Quantidade de CRI:**

**3.2.1** Serão emitidos 94.000 (noventa e quatro mil) CRI.

#### **3.3 Valor Total da Emissão:**

**3.3.1** O valor total dos CRI será de R\$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais).

#### **3.4 Valor Nominal Unitário dos CRI:**

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

#### **3.5 Data de Emissão dos CRI:**

**3.5.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 25 de novembro de 2022 (“**Data de Emissão**”).

#### **3.6 Local de Emissão:**

**3.6.1** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **3.7 Data de Vencimento dos CRI:**

**3.7.1** Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 1.817 (mil e oitocentos e dezessete) dias, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que permitido pela legislação vigente à época.

#### **3.8 Regime Fiduciário:**

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

#### **3.9 Garantia Flutuante:**

Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

#### **3.10 Garantias:**

Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, as Notas Comerciais representadas pela CCI contarão com a Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e com a Cessão Fiduciária.

#### **3.11 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:**

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



CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

### **3.12 Classificação de Risco:**

**3.12.1** Os CRI não serão objeto de classificação de risco no âmbito da Oferta Pública Restrita.

**3.12.2** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

### **3.13 Forma e Comprovação da Titularidade:**

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

### **3.14 Local de Pagamento:**

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

### **3.15 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:**

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

### **3.16 Prorrogação dos Prazos:**

Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

### **3.17 Utilização de Instrumentos de Derivativos:**

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

### **3.18 Código ISIN:**

**3.18.1** CRI: BRCNGOCRI003

### **3.19 Distribuição:**

**3.19.1** A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente

dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

**3.19.2** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**3.19.3** Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, exceto pelo lote objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas na Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

**3.19.4** O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476.

**3.19.5** O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

**3.19.6** Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que comporão a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA.

### **3.20 Público-Alvo:**

**3.20.1** Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.20.

**3.20.2** No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

### **3.21 Destinação de recursos pela Emissora:**

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

### **3.22 Destinação de recursos pela Devedora:**

**3.22.1** Os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados, por conta e ordem da Devedora, para a Conta Vinculada de Destinação, e a medida que os recursos líquidos forem liberados, conforme mecanismo previsto na cláusula abaixo 3.22.1.1 deste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser destinados diretamente em sua integralidade, exclusivamente para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Notas Comerciais, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI ("**Destinação**"), diretamente atinentes à aquisição de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Imóveis Lastro**"), de tal forma que a Devedora possa cumprir o disposto na Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observadas as disposições abaixo ("**Destinação dos Recursos**").

**3.22.1.1** Os recursos líquidos depositados na Conta Vinculada de Destinação serão liberados para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, após o registro da arrematação e do Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul e no Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Sant'Ana do Livramento, Estado do Rio Grande do Sul ("**Cartórios de Registro de Imóveis**") nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária

**3.22.1.2** Os recursos líquidos mantidos na Conta Vinculada de Destinação serão aplicados exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, incluindo certificados de depósitos bancários (CDB) do Banco Modal S.A. ("**Investimentos Permitidos da Conta Vinculada de Destinação**").

**3.22.1.3** A Devedora deverá apresentar a Emissora com cópia ao Agente Fiduciário cópia das matrículas dos Imóveis Lastro comprovando o registro da arrematação e do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis foram realizados, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

**3.22.2** Os Imóveis Lastro e os gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na tabela do Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

**3.22.3** Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular da Nota Comercial, os documentos comprobatórios da referida Destinação Reembolso, comprovando 100% (cem por cento) do valor da Oferta dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI, cujo valor total arrematado/pago foi de R\$ 96.969.618,19 (noventa e seis milhões, novecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dezoito reais e dezenove centavos), tendo em vista a atualização pela Selic conforme prevista na carta de arrematação nº 10026800744 ("**Carta de Arrematação**"). Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais que os Custos e Despesas Reembolso a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação, bem como não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

**3.22.4** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas a Destinação Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

**3.22.5** Caso os documentos referidos na Cláusula 3.22.1 acima sejam solicitados por autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente

Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

- 3.22.6** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar, os Titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, da Securitizadora ou do Agente Fiduciário do CRI.
- 3.22.7** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis do Devedora, ou ainda de qualquer outro documento que lhes sejam enviados com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações enviada anteriormente ao Agente Fiduciário mencionado acima.
- 3.22.8** Os dados orçamentários dos Imóveis Lastro, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados na tabela descrita no Anexo I e no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

### **3.23 Vinculação dos Pagamentos:**

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

## **4 Características Gerais do CRI**

### **4.1 Subscrição e Integralização:**

- 4.1.1** Na Data de Início de Rentabilidade, os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente *pro rata temporis* desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da efetiva subscrição e integralização (“**Preço de Integralização**”).
- 4.1.2** Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização. A aplicação de deságio poderá afetar o comissionamento descrito no Contrato de Distribuição.

### **4.2 Forma de integralização:**

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, atestando, dentre outros, que estão cientes que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e que (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e na Cláusula 3.19.3 deste Termo de Securitização. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito,

declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

#### **4.3 Indisponibilidade, impossibilidade ou extinção do indicador de referência:**

4.3.1 Eventual indisponibilidade da Taxa DI será regida nos termos da Cláusula 5.3. e eventual indisponibilidade do IPCA substituição pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

#### **4.4 Datas de pagamento de Remuneração**

4.4.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento da Remuneração dos CRI será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de maio de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 dos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme cronograma previsto no Anexo II.

#### **4.5 Amortização dos CRI e datas de Amortização**

4.5.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será realizada semestralmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 16 de novembro de 2027, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização.

#### **4.6 Encargos moratórios**

4.6.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora, caso ocorra impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida no âmbito das Notas Comerciais.

### **5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração**

#### **5.1 Atualização Monetária dos CRI**

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

#### **5.2 Remuneração**

5.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“**Taxa DI**”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI**”).

- 5.2.2 A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definida) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, de resgate total antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

**onde:**

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

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

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

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

**onde:**

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

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

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

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

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

**onde:**

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

onde:

**Spread** = 4,0000.

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

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

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

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

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

(v) para efeito de cálculo da  $TDI_k$ , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 16 (dezesesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis.

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

### 5.2.3 Taxa Substitutiva na Ausência da Taxa DI

- (i) Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- (ii) Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Emissora, do novo parâmetro de Remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Caso não seja atingido o quórum de deliberação previsto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar

a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive). Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados pelo Devedora. Nessa alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados, para cada dia do período em que há ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

### **5.3 Pagamento de Remuneração**

#### **5.3.1 Pagamento da Remuneração dos CRI**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de maio de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 dos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”);

**5.3.2** Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista neste Termo de Securitização.

### **5.4 Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**

**Amortização das CRI.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado semestralmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 16 de novembro de 2027, conforme cronograma previsto no Anexo II (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI” “**Datas de Amortização**”) e percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela prevista no Anexo II ao presente Termo de Securitização a seguir (“**Amortização dos CRI**”).

## **6 Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária**

### **6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI**

**6.1.1** Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total dos CRI.

### **6.2 Resgate Antecipado Facultativo Total Alteração Tributária**

**6.2.1** Nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 4.17.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade



de titular das Notas Comerciais, ao Agente Fiduciário das Notas Comerciais, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o resgate, informando **(i)** estimativa do Valor do Resgate Antecipado ou do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária (conforme definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais), conforme o caso; **(ii)** a data efetiva para o resgate antecipado Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; **(iii)** o evento tributário que fundamente o resgate; e **(iv)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**"). Será permitido o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, sendo vedado o resgate parcial das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ("**Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária**").

- 6.2.2 No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.
- 6.2.3 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.
- 6.2.4 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Alteração Tributária (exclusive), não sendo devido qualquer prêmio.
- 6.2.5 A Devedora será responsável, quando aplicável, pelos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Notas Comerciais, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de eventual transferência das Notas Comerciais ("**Tributos**") devendo, recolher, tempestivamente, todos os Tributos que vierem a incidir sobre as Notas Comerciais e que sejam atribuídos à Devedora e/ou acrescer eventuais valores incidentes sobre os pagamentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção (*Gross Up*), conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 6.2.6 Os CRI vinculados às Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será igualmente responsável por qualquer Alteração Tributária (conforme abaixo definida) que venha a ocorrer com relação aos CRI, sendo responsável, neste caso, pelo acréscimo dos valores dos Tributos que incidam sobre os pagamentos previstos neste Termo de Securitização, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- 6.2.7 Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação

ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Nota Comercial e/ou nos CRI, a Devedora será igualmente responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos (“**Alteração Tributária**”).

### 6.3 Amortização Extraordinária

6.3.1 Não será permitida a realização de amortização extraordinária facultativa dos CRI.

## 7 Oferta de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado

### 7.1 Oferta de Resgate Antecipado:

7.1.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério a qualquer momento realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e por consequência a Securitizadora deverá realizar o resgate dos CRI. A oferta será endereçada à Emissora, aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, observados os termos e condições descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como deste Termo de Securitização (“**Oferta de Resgate Antecipado**”). A oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI.

7.1.2 A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicação enviada à Emissora, que enviará comunicação individual aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário ou publicará um anúncio da Oferta de Regate Antecipado, nos termos da Cláusula 16 abaixo (“**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”) com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que na referida comunicação deverá constar:; (a) o Valor da Oferta de Resgate (conforme abaixo definido), esclarecendo se há incidência de prêmio ou deságio e sua fórmula de cálculo; (b) a forma de manifestação dos Titulares de CRI para o aceite da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento aos titulares das Notas Comerciais, e por consequência dos CRI; (d) o local do pagamento das Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e por consequência dos CRI; e (e) as demais informações necessárias para operacionalização pela Emissora e tomada de decisão pelos Titulares de CRI.

7.1.3 Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e na forma dispostos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objetos da Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

7.1.4 Por ocasião de uma Oferta de Resgate endereçada aos Titulares de CRI, o valor a ser pago será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI, objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e, se for o caso, aplicando-se sobre o valor total o prêmio ou um deságio informado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (“**Valor Oferta do Resgate**”).

- 7.1.5 A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação deste por um percentual mínimo de Notas Comerciais e, por consequência, de CRI, a ser por ela definido quando da realização da oferta de resgate antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.
- 7.1.6 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.
- 7.1.7 O resgate antecipado da totalidade dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.
- 7.1.8 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Total dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

## **7.2 Vencimento Antecipado**

- 7.2.1 Na ocorrência (i) de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização; (ii) da deliberação por vencer antecipadamente as Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático das Notas Comerciais, conforme descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, os CRI serão resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI devida desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate obrigatório dos CRI, dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora.
- 7.2.2 **Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das Notas Comerciais, e por consequência o resgate obrigatório CRI:**
- (i) não pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais nas datas previstas nestes contratos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do não pagamento;
  - (ii) pedido de aut falência, falência, decretação de falência da Devedora, e/ou por suas Controladas (conforme abaixo definidas), não elidida no prazo legal, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal se for o caso;
  - (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por suas Controladas, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente;
  - (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, exceto se a extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos permitidos pelo inciso (vii) abaixo;
  - (v) alteração e/ou transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma Sociedade por Ações;

- (vi) alteração ou transferência do controle acionário da Devedora, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Securitizadora e do Agente Fiduciário, após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI representando 2/3 (dois terços) dos CRI;
- (vii) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e observadas as exceções previstas no inciso (vi) acima) da Devedora na forma prevista no item (vi) acima, exceto (a) no caso de incorporação pela Devedora de qualquer Controlada; (b) tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Securitizadora, e do Agente Fiduciário, após deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI representando 2/3 (dois terços) dos CRI;
- (viii) constituição de qualquer Ônus (assim definido como penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”) sobre ativos da Devedora, incluindo, sem limitação, os bens objeto das Garantias da Securitização, exceto pelas Garantias da Securitização;
- (ix) aquisição de ativos pela Devedora ou alienação de ativos da Devedora a terceiros, em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou seu equivalente em outras moedas;
- (x) decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de quaisquer de suas disposições que impactem relevante e adversamente os direitos da Titular da Nota Comercial;
- (xi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, caso aplicável, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xii) redução do capital social da Devedora, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação;
- (xiii) celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito, financiamento e/ou garantias pela Devedora, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Devedora;
- (xiv) resgate ou amortização de ações, pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista nos documentos societários da Devedora, caso esteja em descumprimento com obrigações pecuniárias do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou dos Contratos de Garantia;

- (xv) prática, pela Devedora, pelas suas respectivas controladas, seus respectivos acionistas, diretores e funcionários, agindo em seu nome, ou por qualquer Controladora da Devedora, de qualquer ato visando anular, prejudicar, cancelar, descaracterizar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as Garantias da Securitização ou qualquer outro documento da Oferta ou qualquer de suas disposições;
- (xvi) não constituição das Garantias da Securitização nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos respectivos Contratos de Garantia, conforme aplicável;
- (xvii) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xviii) caso as declarações realizadas pela Devedora do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos respectivos Contratos de Garantia sejam comprovadamente falsas ou enganosas na data em que foram prestadas;
- (xix) abandono ou paralisação voluntários total pela Devedora das suas respectivas atividades por prazo superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que não deverá ser considerado como paralisação voluntária, as paralisações decorrentes de determinação de autoridade ou fundamentadas em questões de saúde pública;
- (xx) alteração do objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, salvo se com expressa prévia anuência da Securitizadora e do Agente Fiduciário, após deliberação da Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (xxi) cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, ou promessa de cessão ou transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e das Garantias da Securitização, conforme aplicável exceto (a) se previamente autorizado por Titulares de Notas Comerciais; ou (b) se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos permitidos pelo inciso (vii) acima;
- (xxii) caso do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, ou tenha seus efeitos suspensos, por qualquer motivo, inclusive em razão do cancelamento ou suspensão da emissão dos CRI, e neste último caso, em decorrência de ato ou fato atribuível à Devedora;
- (xxiii) realização dos seguintes atos pela Devedora com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias da Securitização e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia: qualquer forma de cessão, disposição em benefício de terceiro venda, alienação, transferência, permuta, endosso, sendo certo, no entanto, que estão autorizadas renegociações, alterações ou descontos de contratos no âmbito das atividades habituais da Devedora, sempre e quando tais alterações, renegociações e/ou descontos não resultem em inadimplemento das obrigações da Devedora conforme dispostas no respectivo Contrato de Garantia;

- (xxiv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira sobre qualquer das Garantias da Securitização, ou ainda, que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou das suas Controladas de gerir seus negócios, resultando em um Efeito Adverso Relevante; e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental, exceto se referida medida estiver suspensa por decisão judicial ou for revertida em prazo de até 30 (trinta) dias ou se a garantia tiver sido reforçada dentro do prazo previsto no respectivo Contrato de Garantia. Para fins do Termo de Emissão de Notas Comerciais, **“Efeito Adverso Relevante”** significa qualquer evento ou situação que comprovadamente afete ou possa afetar (i) de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e das Garantias da Securitização e dos demais documentos da Emissão e da Oferta de que seja parte; ou (ii) de forma adversa e relevante a situação financeira, os negócios, a reputação, bens e/ou resultados operacionais da Devedora;
- (xxv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante; e
- (xxvi) decisão prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade das Garantias da Securitização e/ou de qualquer de suas disposições, neste último caso que impactem relevante e adversamente os direitos dos Titulares de CRI, não contestada no prazo legal ou cuja exigibilidade seja imediata.

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

- (i) protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for menor, a Devedora comprovar que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; ou (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (ii) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nas Garantias da Securitização, que (a) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) ajuizamento de ação judicial ou instauração de processo administrativo acerca de descumprimento de Leis Anticorrupção pela Devedora;
- (iv) caso as declarações realizadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nas Garantias da Securitização sejam incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas ou se tornem incorretas, incompletas, inconsistentes;
- (v) inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em

valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos ou que, comprovadamente, tenham sua exigibilidade suspensa;

- (vi) não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Devedora, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou o equivalente em outras moedas;
- (vii) abandono parcial ou paralisação parcial das atividades da Devedora, por prazo superior a 30 (trinta) dias, desde que impacte a capacidade financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que não deverá ser considerado para fins desta cláusula, as paralisações parciais que sejam fundamentadas em questões de saúde pública;
- (viii) existência, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (sendo este valor atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA) ou o equivalente em outras moedas e que impacte a capacidade financeira da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ix) condenação em primeira instância da Devedora, de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("**Controladas**"), direta ou indiretamente, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Devedora, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção;
- (x) questionamento judicial por qualquer pessoa que não a Devedora e/ou qualquer Controladora da Devedora, do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou das Garantias da Securitização, visando anular, mesmo que parcialmente, questionando a validade de cláusulas, os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou das Garantias da Securitização, exceto se referida medida estiver suspensa por decisão judicial ou for revertida em prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis prorrogáveis por igual período por uma única vez, caso Devedora comprove ao Agente Fiduciário que está tomando as diligências judiciais necessárias para reverter a decisão;
- (xi) descumprimento, pela Devedora, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida);
- (xii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xiii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das

respectivas atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação ou não cause um Efeito Adverso Relevante; e

- (xiv) inadimplemento da Razão de Garantia ou do Valor Mínimo de Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; e
- (xv) ausência de substituição e/ou reforço das Garantias da Securitização, nos termos e condições previstas nos respectivos Contratos de Garantia.

### **7.3 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.**

#### **7.3.1 Resgate Obrigatório dos CRI**

A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, quando da **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 7.2, acima; **(iii)** da Oferta de Resgate Antecipado nos termos das Cláusulas 7.1.1, pelo Valor do Resgate Antecipado; **(iv)** do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, nos termos da Cláusula 6.2 acima pelo Valor de Resgate Alteração de Tributos; e **(v)** caso não haja acordo em relação ao novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI entre os Titulares de CRI e a Devedora, na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI e de seu substituto legal, nos termos da Cláusula 5.2.3 deste Termo de Securitização (sendo os itens (i) a (vi) desta cláusula, denominados conjuntamente como **“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”**).

**7.3.2** A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, o qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da totalidade dos CRI ou da integralidade dos CRI, conforme o caso, observado o: (a) o valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme disposto acima); (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório e do pagamento à Securitizadora e por consequência aos Titulares de CRI; e (c) demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI pela Securitizadora (**“Comunicação Resgate Antecipado Obrigatório”**);

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

## **8 Garantias**

### **8.1 Constituição de garantias do CRI**



- 8.1.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Notas Comerciais contaram com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e a Cessão Fiduciária, constituída nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

## 8.2 Constituição de garantias do crédito lastro

- 8.2.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Equipamentos e a Cessão Fiduciária, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais de Notas Comerciais e nesta Cláusula.
- 8.2.2 **Alienação Fiduciária de Imóvel:** sem prejuízo das demais formalidades previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Imóvel será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul, e da Cidade de Sant'Ana do Livramento, Estado do Rio Grande do Sul ("**Cartório de Registro de Imóveis**"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
- (i) A Devedora deverá enviar à Securitizadora a certidão da matrícula dos Imóveis com o devido registro da Alienação Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do respectivo registro.
- 8.2.3 **Alienação Fiduciária de Equipamentos:** sem prejuízo das demais formalidades previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, a Alienação Fiduciária de Equipamentos será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e de qualquer aditamento subsequente, nos Cartórios de Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, observados os prazos e procedimentos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos.
- 8.2.4 **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** a Cessão Fiduciária será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul ("**Cartórios de RTD**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, respeitados os prazos e os termos previstos nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor ("**Lei de Registros Públicos**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente).
- (i) A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros, observado que a comprovação do registro deste Contrato nos Cartórios de RTD, pela Emitente à Securitizadora deverá ocorrer até a Primeira Data de Integralização.

- (ii) O protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de RTD competentes em virtude da Cessão Fiduciária é condição para subscrição e integralização da Notas Comerciais.

**8.2.5 Outras garantias do Patrimônio Separado:** correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

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

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

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

## **9 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

### **9.1 Regime Fiduciário.**

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

**9.1.2** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

### **9.2 Constituição de um patrimônio separado.**

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

### **9.3 Composição do patrimônio separado.**

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

- 9.3.2** Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

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

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

#### **9.5 Responsabilidade do Patrimônio Separado.**

- 9.5.1** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo (a) emolumentos devidos à B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) o comissionamento do Coordenador Líder e o reembolso das despesas por ele incorridas; (c) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Pública Restrita; (d) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (e) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (f) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (g) despesas relativas ao registro de ativos nos sistemas da B3; (h) averbações em cartórios de títulos e documentos e de registro de imóveis, quando for o caso; e (i) remuneração dos Assessores Legais;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

#### **9.6 Obrigações do Patrimônio Separado.**

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

## **9.7 Isenção de ações ou execuções de outros credores.**

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

## **9.8 Garantias do Patrimônio Separado.**

- 9.8.1** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas no âmbito da emissão das Notas Comerciais, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária.

## **9.9 Aplicações financeiras**

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

## **9.10 Registro**

- 9.10.1** O Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, para (i) custódia, nos termos da declaração constante do Anexo V – Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; e (ii) deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26 da lei 14.430.

## **9.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado**

- 9.11.1** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.
- 9.11.2** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

## **9.12 Exercício social**

- 9.12.1** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

## **9.13 Cobrança e monitoramento dos créditos**

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

**9.13.2** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

## **10 Declarações e Obrigações da Emissora**

**10.1** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (i) vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações da Emissora; **(ii)** criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora ou na Oferta;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (x) nesta data, inexistente condenação contra a Emissora em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, exceto pelas Garantias, ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;
- (xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;
- (xiv) cumpre (i) com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo à escravidão, trabalho infantil e ao incentivo à prostituição; e (ii) com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e a Legislação Socioambiental. Ademais a Emissora declara que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando a, o oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;
- (xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum (“Afiliadas”), bem como seus respectivos administradores, funcionários e prepostos quando agindo em nome e em benefício da Emissora e/ou de suas Afiliadas cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou suas Afiliadas previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;
- (xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;

- (xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xxi) não existe, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;
- (xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;
- (xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xxv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxvii) não tem conhecimento de existência de processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxviii) teve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado;
- (xxix) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxx) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xxxi) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização; e
- (xxxii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

## **10.2 Obrigações da Emissora:**

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;
- (ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições,

conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;

- (iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (vi) manter atualizado seu registro na CVM;
- (vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Eventos de Inadimplementos;
- (xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração;
- (xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;
- (xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;
- (xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (xviii) emendar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xx) emendar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;



- (xxii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xxiii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xxiv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxv) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xxvii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Notas Comerciais;
- (xxviii) divulgar as informações referidas nos incisos (ii), (xxiv) e (xxv): (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;
- (xxix) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xxx) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;
- (xxxi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxxii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM nº 60, a Lei nº 14.430, a Instrução CVM nº 400 e a Instrução CVM nº 476;
- (xxxiii) elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, que será disponibilizado na CVM;
- (xxxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (xxxv) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas 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;

- (xxxvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xxxvii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxxviii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora; e
- (xxxix) manter:
  - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xl) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (xli) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (xlii) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

### **10.3 Obrigações quanto à Oferta:**

**10.3.1** A Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para as atividades descritas na Cláusula 10.3.10 deste Termo de Securitização, sem se eximir de suas responsabilidades. Nesse sentido, incluem-se entre as obrigações da Emissora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos em perfeita ordem:
- (ii) (a) os controles de presenças e das atas da Assembleia de Titulares de CRI; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (iii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (iv) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão:
  - (a) registrados em entidade registradora; e
  - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.
- (v) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

- (vi) convocar e realizar a Assembleia de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
  - (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; ou
  - (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária, quando for o caso.
- 10.3.2** Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese de negligência, culpa, dolo, administração fraudulenta e/ou temerária da Emissora, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso.
- 10.3.3** A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.
- 10.3.4** A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal desta Emissão nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, observado o disposto no artigo 47 da Resolução CVM nº 60, bem como encaminhar o referido relatório ao Agente Fiduciário.
- 10.3.5** Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.3.1.
- 10.3.6** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.
- 10.3.7** A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (ii) eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais e por consequência o resgate obrigatório dos CRI; (iii) notificação da Devedora em relação ao Resgate Antecipado Facultativo Total e a Oferta de Resgate Antecipado; e/ou (iv) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.
- 10.3.8 É vedado à Emissora:**
- (i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;
  - (ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta do Patrimônio Separado;
  - (iii) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;
  - (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo;
  - (v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;
  - (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e

- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.

**10.3.9** A Instituição Custodiante, o Escriturador e o auditor independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.

**10.3.10** A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.

**10.3.11** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 13.1 neste Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

**10.3.12** Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 10.3.11, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Geral deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de 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. Nesta assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.3.13** Nas hipóteses previstas nas Cláusula 10.3.11 item (ii) caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada, em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia Geral para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação na forma do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada. Será considerada válida a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430, 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 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. Nesta assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

**10.4.2** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) e não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

### **11 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço**

#### **11.1 Nomeação do Agente Fiduciário**

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

#### **11.2 Declarações do Agente Fiduciário**

**11.2.1** O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos

Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta Pública Restrita;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiii) cumpre e adota todas as medidas para que suas Afiliadas e seus respectivos conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;
- (xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;
- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou a veracidade das informações relativas à Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária, tão logo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária sejam registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir

os direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas.

(xxii) na presente data, atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

**11.2.2** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**11.2.3** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

### **11.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário**

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

### **11.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário**

**11.4.1** São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário representado pelas Notas Comerciais e excutir as Garantias caso a Emissora não o faça;



- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 9 deste Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas à Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária, às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;
- (x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Empreendimentos Imobiliários relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização;
- (xii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;

- (xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Investidores e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br);
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) examinar eventual proposta de bens a serem dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe os Empreendimentos Imobiliários dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

## **11.5 Substituição do Agente Fiduciário**

- 11.5.1 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.
- 11.5.2 O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.
- 11.5.3 A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.
- 11.5.4 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 11.5.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

## **11.6 Vedações de prestações de serviços do Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.**

- 11.6.1 Ademais, é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

## **11.7 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária**

- 11.7.1 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.
- 11.7.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

## **11.8 Remuneração do Agente fiduciário**

- 11.8.1 O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: (a) parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) devido em 5 (cinco) Dias

Úteis após assinatura do Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro a título de implantação e verificação do Reembolso; e (b) a título de remuneração anual do Agente Fiduciário, o valor de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais serem pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Restruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise e eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Devedora. Caso a operação seja desmontada/cancelada, será devido o valor do item "b" acima a título de "abort fee" pela Devedora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 11.8.2** As parcelas citadas na Cláusula 11.8 serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 11.8.3** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

- 11.8.4** Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenha sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.
- 11.8.5** As remunerações definidas a acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco. Tais despesas não incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

## **11.9 Demais prestadores de serviços:**

- 11.9.1** A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:
- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;
  - (ii) Escriturador;
  - (iii) Banco Liquidante;
  - (iv) Contador do Patrimônio Separado;
  - (v) Auditor Independente do Patrimônio Separado; e
  - (vi) Agente Fiduciário.
- 11.9.2** A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:
- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
  - (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e

- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

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

#### **11.10 Substituição dos Prestadores de Serviços**

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

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

#### **11.11 Instituição Custodiante**

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

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

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

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

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

#### **11.12 Sobre os procedimentos de substituição:**

- 11.12.1** A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização.
- 11.12.2** Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

### **11.13 Escriturador**

- 11.13.1** O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.
- 11.13.2** O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.
- 11.13.3** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização.
- 11.13.4** Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

### **11.14 Banco Liquidante**

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

### **11.15 Contador do Patrimônio Separado**

- 11.15.1** O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.

**11.15.2** O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.

**11.15.3** Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

#### **11.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado**

**11.16.1** O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.

**11.16.2** A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontração, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

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

#### **11.17 Substituição Automática**

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



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

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

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

## **12 Assembleia de Investidores**

### **12.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI**

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

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

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

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

### **12.2.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM**

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

### 12.3 Competência da Assembleia de Investidores de CRI:

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (“**Assembleia de Titulares de CRI**”):

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
- (v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (vi) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;
- (viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60;
- (ix) eventos de substituição de taxas nos termos previstos Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
- (x) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
- (xi) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
- (xii) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;
- (xiv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (xv) acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático; e
- (xvi) as hipóteses de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

### 12.4 Convocação

- 12.4.1** A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI,

por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.

- 12.4.2** Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 12.4.3** As informações requeridas na Cláusula 12.4.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 12.4.4** A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.
- (i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

## **12.5 Prazos**

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

## **12.6 Itens mínimos para convocação:**

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

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

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

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

## **12.8 Regularidade da Assembleia Geral de Titulares de CRI**

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

#### **12.9 Quórum de instalação**

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a assembleia de Titulares de CRI se instala com a presença de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.

#### **12.10 Leis aplicáveis à Assembleia Geral de titulares de CRI**

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

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

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

#### **12.12 Presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI**

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

#### **12.13 Quórum de deliberação**

**12.13.1** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia de Titulares de CRI relativas aos CRI são tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação, ou, em caso de não haver quórum suficiente para deliberação, em segunda convocação, (ii) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, salvo se estipulado forma diferente neste Termo de Securitização.

**12.13.2** Caso em uma primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não compareçam, ao menos, a maioria dos CRI em Circulação, a deliberação restará prejudicada por falta de quórum de deliberação, neste caso será realizada uma segunda convocação, observados os mesmos procedimentos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização. O disposto acima não se aplica aos casos de deliberação de insuficiência, conforme cláusula 10.3.12 acima e aos casos de insolvência da Securitizadora, conforme cláusula 10.3.13 acima.

**12.13.3** Enquanto a Securitizadora for titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.

- 12.13.4 Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação, em qualquer convocação.
- 12.13.5 Na hipótese de não deliberação da assembleia de Titulares de CRI referente à matéria em pauta na referida Assembleia Geral, por falta de quórum para deliberação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.
- 12.13.6 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.
- 12.13.7 **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia Geral de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

#### 12.14 Quórum qualificado

- 12.14.1 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização (especialmente, sem se limitar, a Cláusula 12.13 acima) e/ou nos Documentos da Operação, (a) as propostas de alterações ou exclusão em relação (i) às Datas de Pagamento; (ii) à Remuneração dos CRI, à Amortização dos CRI e ao Valor Nominal Unitário dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Inadimplemento automático e não automático das Notas Comerciais; (v) aos Créditos Imobiliários, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Equipamentos e a Cessão Fiduciária; (vii) às disposições desta cláusula; (viii) as matérias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais de competência dos Titulares de CRI; e/ou (ix) aos quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, em 1ª (primeira convocação) ou em 2ª (segunda convocação) de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.
- 12.14.2 A Devedora poderá, a qualquer momento, requerer que a Emissora convoque Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que estes deliberem sobre a renúncia de direitos ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio), a qual dependerá de aprovação dos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em primeira convocação ou em segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e prazos estão previstos nas Cláusulas 10.3.13 e 10.3.14 deste Termo de Securitização.
- 12.14.3 Na ocorrência dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos listados na cláusula 7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência dos referidos eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI e das Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 12.13 acima deste Termo de Securitização.
- 12.14.4 Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
- 12.14.5 Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento

antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

#### **12.15 Aprovação Automática**

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

#### **12.16 Impedimento de voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI**

**12.16.1** Somente podem votar na assembleia especial os Investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.16.2 Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI:**

- (i) os prestadores de serviços à Emissão, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

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

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

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

#### **12.18 Cômputo de quórum e de manifestação de voto**

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

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

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

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

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

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
  - (iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos termos e condições dos CRI;
  - (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que não haja majoração de quaisquer custos aos Investidores;
- e

### **13 Liquidação do Patrimônio Separado**

#### **13.1 Eventos de liquidação imediato do Patrimônio Separado:**

**13.1.1** A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) extinção, insolvência, pedido ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de suas controladas e/ou subsidiárias, se aplicável, e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, se aplicável;

#### **13.1.2 Prazo de convocação**

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

#### **13.2 Eventos de liquidação não imediata do Patrimônio Separado**

**13.2.1** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado**") e em conjunto com os Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado denominados como "**Eventos de Liquidação**"), sem assunção da Administração do Patrimônio Separado, salvo se os casos abaixo estiverem vinculados à insolvência da Securitizadora:

- (i) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 20 (vinte) dias úteis corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (ii) violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção pela Emissora, seus controladores ou controladas.

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

**13.2.3** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Não Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 13.2.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de sua ciência, para deliberar: **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

### **13.3 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado**

**13.3.1** Na ocorrência dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou (ii) caso a assembleia geral dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**13.3.2** A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

**13.3.3** Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

**13.3.4** A Assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 10.3.13 deste Termo de Securitização.

**13.3.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que



integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

- 13.3.6** A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado

#### **13.4 Realização dos direitos dos titulares de CRI**

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

#### **13.5 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado**

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

### **14 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas**

#### **14.1 Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:**

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

#### **14.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários**

- 14.2.1** O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

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

#### **14.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:**

- 14.3.1** O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta Pública Restrita, à Emissão, às Notas Comerciais, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo):
- I. todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI's quanto aos CRI;
  - II. os comissionamentos a serem pagos para o Coordenador Líder, conforme previstos no Contrato de Distribuição, bem como o reembolso de despesas por ele incorridas;
  - III. a Remuneração da (a) True Securitizadora S.A., referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (b) referente à gestão da administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais); sendo que ambas serão pagas à True Securitizadora S.A. no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela True Securitizadora S.A., do pagamento do Valor do Principal, acrescida dos devidos tributos ("**Taxa de Administração**");

- IV. se vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- V. remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.8 e seguintes deste Termo de Securitização;
- VI. remuneração da Instituição Custodiante será a seguinte: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e; e (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A referida despesa será corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário e será acrescida dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) CSLL; (3) PIS; (4) COFINS; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante;
- VII. no caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de Reestruturação das condições da operação, a remuneração devida ao Agente Fiduciário 11.8;
- VIII. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI correspondente a parcelas mensais de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização e as demais pagas mensais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As referidas parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores das referidas parcelas serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes;
- IX. a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos

na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- X. remuneração anual pelo serviço de escriturador das Notas Comerciais devidas ao Escriturador, correspondente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais);
- XI. custos devidos à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado, que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- XII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- XIII. honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas pela Devedora;
- XIV. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- XV. despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
- XVI. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- XVII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- XVIII. as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos CRI, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- XIX. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- XX. as eventuais despesas, depósitos, custas judiciais, honorários contratuais e de sucumbência decorrentes de ações judiciais ajuizadas pelo Agente Fiduciário com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI; e
- XXI. provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do Patrimônio Separado.
- XXII. As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- XXIII. Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais

da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.

XXIV. As remunerações definidas nesta Cláusula 9.6, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.3.2** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 14.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Empreendimentos Imobiliários, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos.

**14.4 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**14.5 Responsabilidade dos titulares de CRI:**

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

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

**14.6 Instituição de um Fundo de Despesas:**

**14.6.1** A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, o valor equivalente a 12 (doze) meses de despesas recorrentes, no montante total de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), que será utilizado para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 12 do Termo de Emissão, relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, sendo certo que o saldo do Fundo de Despesas deve respeitar o montante mínimo de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) durante a vigência do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Fundo de Despesas**" e "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**", respectivamente).

**14.6.2** Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Emissora, a Emissora, na qualidade de Securitizadora e Emissora dos CRI, deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante

necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis; e, ainda, **(ii)** encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item “i” retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**14.6.3** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado, em exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária (“**Investimentos Permitidos**”), não sendo a Emissora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**14.6.4** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a conta corrente nº 900231-3, agência 4265, mantido junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora (“**Conta Livre Movimentação**”), ou, se expressamente solicitado pelo Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

#### **14.7 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:**

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

#### **14.8 Recomposição do Fundo de Despesas:**

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

#### **14.9 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:**

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

#### **14.10 Insuficiência do Fundo de Despesas:**

Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 14.8.1 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado um Evento de Inadimplemento.

#### **14.11 Insuficiência do Patrimônio Separado**

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

### **15 Prioridade de Pagamento**

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

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

### **16 Comunicações e Publicidade**

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

Se para a Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

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

**16.2** Tel.:(21)3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “**aviso de recebimento**” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**16.3** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário.

**16.4 Divulgação dos atos e das decisões**

**16.4.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**16.4.2** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 12.4 acima.

**16.4.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

**16.5 Divulgação das convocações de Assembleia Geral de titulares de CRI**

**16.5.1** As convocações de Assembleia Geral de Titulares de CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de “Informações Periódicas Eventuais da CVM” do sistema EmpresasNet da CVM, da B3, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (www.truesecuritizadora.com.br), quais sejam, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da



realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

- 16.5.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

## **16.6 Demais informações periódicas**

As demais informações periódicas ordinárias da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

## **17 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

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

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

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

### **17.3 Regras a cada tipo de investidor**

- 17.3.1** Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários,

sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

#### **17.4 Restituição ou compensação de IRRF**

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

#### **17.5 Incidência de PIS/COFINS**

- 17.5.1** Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("PIS") e para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.
- 17.5.2** No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

#### **17.6 Dispensa de retenção do IRRF**

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

#### **17.7 Tributação de IRPJ e CSLL**

- 17.7.1** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("Lei nº 9.249/1995"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("Lei nº 7.689/1988").
- 17.7.2** Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de

poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

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

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

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

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

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

## **17.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas**

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

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

- 17.11.1** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota

máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes (“JTF”). São atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

- 17.11.2 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

## **17.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio**

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

## **17.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários**

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

## **18 Disposições Gerais**

- 18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 18.2 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que este Termo de Securitização (e seus anexos), assinado eletronicamente por meio de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“**ICP-Brasil**”), é válido e eficaz perante seus signatários, bem como será considerado título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário.
- 18.3 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Securitização não afetará os demais, que permanecerão sempre válidos e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer item deste Termo de Securitização, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição ao item

declarado inválido ou nulo, a inclusão, neste Termo de Securitização, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições do item invalidado ou nulo, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação do item invalidado ou nulo e o contexto em que se insere.

- 18.4** Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora.

**18.5 Concessões**

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

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

- 18.7** Os documentos da operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

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

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

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

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

- 18.12** Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

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

- 18.14** Os documentos da operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

**18.15 Fatores de Risco**

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

**19 Lei e Foro**

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

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

### **19.3 Foro**

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

### **20 Registro do Termo**

O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado pela Instituição Custodiante nos termos da declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

Este Termo de Securitização produz efeitos para as Partes a partir da data em que realizem a respectiva assinatura eletrônica, ainda que em data posterior abaixo indicada. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado

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

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*(Página de Assinatura 1/3 do Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo: Diretora

CPF: 350.460.308-96

---

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

CPF: 224.171.888-21

*(Página de Assinatura 2/3 do Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)*

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

---

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 090.766.477-63

---

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73



*(Página de Assinatura 3/3 do Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)*

**Testemunhas:**

---

Nome: Rodrigo Bragatto Moura

CPF: 035.428.795-84

RG: 1312446048

---

Nome: Ana Carolina Henrique Campelo

CPF/ME: 018.069.536-33

RG: 14.970.058

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)*

#### **Anexo I - Característica do Lastro**

<b>I. DATA DE EMISSÃO:</b> 25 de novembro de 2022	<b>II. LOCAL DA EMISSÃO:</b> para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será o município de São Paulo, Estado de São Paulo;
<b>III. NÚMERO DA EMISSÃO:</b> 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais do Devedora.	<b>IV. DIVISÃO EM SÉRIES:</b> A emissão será realizada em série única.
<b>V. DEVEDORA:</b> COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA., cooperativa inscrita sob o CNPJ/ME 90.657.259/0001-09, com sede à R. Maua, nº 2359, Ibirubá, RS, CEP 98.200-000.	
<b>VI- VALOR NOMINAL UNITÁRIO:</b> R\$1.000,00 (mil reais)	
<b>VII – VALOR PRINCIPAL:</b> R\$94.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).	
<b>VIII. ENCARGOS:</b> a multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.	
<b>IX. CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO:</b>  <b>(i) Amortização das Notas Comerciais.</b> O Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais) das Notas Comerciais será amortizado semestralmente a partir do 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de novembro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de maio e novembro de cada ano, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
<b>X. LOCAL DO PAGAMENTO:</b> os pagamentos a que fizerem jus à Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 56939-8, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.	
<b>XI. GARANTIAS:</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Equipamentos e a Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	
<b>XIII. OUTRAS INFORMAÇÕES:</b> as outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para colocação privada, da Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.	

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)*

## **Anexo II – Tabela de Pagamentos dos CRI**

CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Pagamento de Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
0				
1	15/12/22	Não	Não	0,0000%
2	16/01/23	Não	Não	0,0000%
3	15/02/23	Não	Não	0,0000%
4	15/03/23	Não	Não	0,0000%
5	17/04/23	Não	Não	0,0000%
6	15/05/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/06/23	Não	Não	0,0000%
8	17/07/23	Não	Não	0,0000%
9	15/08/23	Não	Não	0,0000%
10	15/09/23	Não	Não	0,0000%
11	16/10/23	Não	Não	0,0000%
12	16/11/23	Sim	Sim	11,1111%
13	15/12/23	Não	Não	0,0000%
14	15/01/24	Não	Não	0,0000%
15	15/02/24	Não	Não	0,0000%
16	15/03/24	Não	Não	0,0000%
17	15/04/24	Não	Não	0,0000%
18	15/05/24	Sim	Sim	12,5000%
19	17/06/24	Não	Não	0,0000%
20	15/07/24	Não	Não	0,0000%
21	15/08/24	Não	Não	0,0000%
22	16/09/24	Não	Não	0,0000%
23	15/10/24	Não	Não	0,0000%
24	18/11/24	Sim	Sim	14,2857%
25	16/12/24	Não	Não	0,0000%
26	15/01/25	Não	Não	0,0000%
27	17/02/25	Não	Não	0,0000%
28	17/03/25	Não	Não	0,0000%
29	15/04/25	Não	Não	0,0000%
30	15/05/25	Sim	Sim	16,6666%
31	16/06/25	Não	Não	0,0000%
32	15/07/25	Não	Não	0,0000%
33	15/08/25	Não	Não	0,0000%
34	15/09/25	Não	Não	0,0000%
35	15/10/25	Não	Não	0,0000%
36	17/11/25	Sim	Sim	20,0000%
37	15/12/25	Não	Não	0,0000%
38	15/01/26	Não	Não	0,0000%
39	18/02/26	Não	Não	0,0000%
40	16/03/26	Não	Não	0,0000%
41	15/04/26	Não	Não	0,0000%
42	15/05/26	Sim	Sim	25,0000%
43	15/06/26	Não	Não	0,0000%
44	15/07/26	Não	Não	0,0000%
45	17/08/26	Não	Não	0,0000%

46	15/09/26	Não	Não	0,0000%
47	15/10/26	Não	Não	0,0000%
48	16/11/26	Sim	Sim	33,3333%
49	15/12/26	Não	Não	0,0000%
50	15/01/27	Não	Não	0,0000%
51	15/02/27	Não	Não	0,0000%
52	15/03/27	Não	Não	0,0000%
53	15/04/27	Não	Não	0,0000%
54	17/05/27	Sim	Sim	50,0000%
55	15/06/27	Não	Não	0,0000%
56	15/07/27	Não	Não	0,0000%
57	16/08/27	Não	Não	0,0000%
58	15/09/27	Não	Não	0,0000%
59	15/10/27	Não	Não	0,0000%
60	16/11/27	Sim	Sim	100,0000%

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

### Anexo III – Despesas

Credor	Serviço	Periodicidade e	Valor Bruto (com impostos)	% Gross Up (impostos)	Valor Líquido (sem impostos)
Securitizadora	Fee da Securitizadora	Flat	28.137,31	11,15%	25.000,00
Securitizadora	Administração do CRI	Flat	4.051,77	11,15%	3.600,00
Coordenador Líder	Coordenador Líder	Flat	Conforme de Contrato de Distribuição	Conforme de Contrato de Distribuição	Conforme de Contrato de Distribuição
Escriturador e Liquidante	Escriturador e liquidante dos CRI	Flat	506,47	11,15%	450,00
Auditor do Patrimônio Separado	Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	2.025,89	11,15%	1.800,00
Contador do Patrimônio Separado	Contabilização do Patrimônio Separado	Flat	236,35	11,15%	210,00
Anbima	Taxa Anbima	Flat	3.136,00	0,00%	3.136,00
CVM	Taxa de fiscalização CVM	Flat	28.200,00	0,00%	28.200,00
B3	Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	24.620,00	0,00%	24.620,00
B3	Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	940,00	0,00%	940,00
B3	Taxa de Liquidação do Ativo	Flat	202,93	0,00%	202,93
VORTX	Custódia das CCI's	Flat	9.561,37	16,33%	8.000,00
VORTX	Implantação e Registro de CCI's	Flat	5.975,86	16,33%	5.000,00
Agente Fiduciário	Agente Fiduciário	Flat	16.505,41	12,15%	14.500,00
Agente Fiduciário	Implantação do Agente Fiduciário	Flat	9.106,43	12,15%	8.000,00
Assessores Legais	Assessoria legal no âmbito da Oferta	Flat	Conforme nota fiscal a ser apresentada pelos Assessores Legais	Conforme nota fiscal a ser apresentada pelos Assessores Legais	Conforme nota fiscal a ser apresentada pelos Assessores Legais

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

#### **Anexo IV – Fatores de Risco**

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

##### **Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores

(tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

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

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

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

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

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

**Fatores de Risco Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária**

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, posteriormente convertida na Lei nº 14.430 a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez)



anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

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

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

### **A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35**

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

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

### **Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários.**

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

valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

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

### **Liquidação do Patrimônio Separado**

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

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

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

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, causando-lhes prejuízos financeiros.

### **Fatores de Risco Relativos à Emissora**

## **Risco da não realização da carteira de ativos**

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

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

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

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

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

## **Manutenção do Registro de Companhia Aberta**

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

## **Crescimento da Emissora e de seu Capital**

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

## **A Importância de uma Equipe Qualificada**

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

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

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

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Notas Comerciais, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

## **Risco da Devedora**

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Ainda, a Devedora é ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das Notas Comerciais.

O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações significativas, dependendo (a) da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos e Comunidade Europeia), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de commodities similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de

crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes, inclusive a Devedora.

**A Devedora está sujeita a extensa regulamentação ambiental e pode estar exposta a contingências resultantes do manuseio de materiais perigosos e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental.**

A Devedora está sujeita a extensa legislação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança que regula, dentre outros aspectos: (i) a geração, armazenagem, manuseio, uso e transporte de produtos e resíduos nocivos; (ii) ) a emissão e descarga de materiais nocivos no solo, no ar ou na água; e (iii) a saúde e segurança dos empregados da Devedora.

A Devedora também é obrigada a obter licenças específicas, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento das instalações da Devedora.

**Devido às alterações na regulamentação ambiental, como, por exemplo, aquelas referentes ao Novo Código Florestal, e outras mudanças não esperadas, o valor e a periodicidade de futuros investimentos relacionados a questões socioambientais podem variar consideravelmente em relação aos valores e épocas atualmente antecipados.**

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora contratar terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, não estão isentos de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados.

**A Devedora pode ser adversamente afetada por contingências trabalhistas e previdenciárias perante terceiros por eles contratados**

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente pela Devedora, estes podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

**Escopo limitado de diligência legal (*due diligence*) da Devedora**

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal com escopo limitado para fins desta Oferta, de modo que há apenas opinião legal sobre *due diligence* com relação à verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação, aprovações societárias, análise de certidões emitidas por órgãos públicos. Exceto por tal verificação, não foi realizada qualquer

investigação ou verificação independente quanto à existência de eventuais contingências e passivos ou outras questões legais, fatos ou situações relacionadas à Devedora.

### **Políticas e regulamentações governamentais que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e lucratividade da Devedora**

Políticas e regulamentos governamentais exercem grande influência sobre a produção e a demanda agrícola e os fluxos comerciais. As políticas governamentais que afetam o setor agrícola, tais como políticas relacionadas a impostos, tarifas, encargos, subsídios, estoques regulares e restrições sobre a importação e exportação de produtos agrícolas e commodities, podem influenciar a lucratividade do setor, o plantio de determinadas safras em comparação a diferentes usos dos recursos agrícolas, a localização e o tamanho das safras, a negociação de commodities processadas ou não processadas, e o volume e tipos das importações e exportações.

Futuras políticas governamentais no Brasil e no exterior podem causar efeito adverso sobre a oferta, demanda e preço dos produtos da Devedora, restringir capacidade da Devedora de fechar negócios no mercado em que atuam e em mercados que pretendem atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Não é possível garantir que não haverá, no futuro, a imposição de regulamentações de controle de preços ou limitação na venda de insumos.

## **Riscos da Operação**

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

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais, o que poderá causar prejuízo aos investidores quebrando as suas expectativas de retorno.

### **Pagamento Condicionado e Descontinuidade**

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

### **Riscos Financeiros**

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

### **Baixa Liquidez no Mercado Secundário**

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

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

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### **Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI**

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

#### **Risco em Função da Dispensa de Registro**

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

#### **Risco de Estrutura**

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e

jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários**

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

### **A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado**

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

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser responsabilizados. Ainda, caso a titularidade de qualquer das marcas da Devedora seja questionada judicialmente e na hipótese de sentença judicial desfavorável ao seu uso ou validade, a Devedora pode ser proibida de continuar a explorá-la. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI.

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

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

## **RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS**

### **Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias.**

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



## **Formalização dos Documentos da Operação**

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

### ***Impacto negativo em virtude da ausência de registro do ato societário da Devedora perante as juntas comerciais competentes.***

Como regra geral, os atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da sua assinatura. Não há garantias de que o ato societário da Devedora seja registrado na JUCERGS. Caso o ato societário da Devedora não seja registrado na JUCERGS até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável ou, ainda, caso o governo tenha emitido novas normas ou leis estendendo tal prazo, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas nos atos societários em questão, assim como a validade e eficácia da emissão das Notas Comerciais, o que poderá impactar os CRI, e acarretar um impacto negativo relevante aos titulares dos CRI.

## **Demais Riscos**

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

### **Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica**

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

## **Risco relacionado a pandemias**

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

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

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

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

#### **Anexo V-A – Declaração do Coordenador Líder**

**BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma sociedade anônima de capital fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede à Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 (“**Modal**” ou “**Coordenador Líder**”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em série única, da True Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda. (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.*”, celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência respondendo pela falta de diligência ou omissão para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Devedora nesta Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- (vii) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade na distribuição dos CRI;
- (viii) efetuará a comunicação de início e de encerramento nos termos exigidos pela Instrução CVM 476;
- (ix) certificará que a Oferta seja direcionada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos termos da regulamentação aplicável; e
- (x) observou os limites dispostos no artigo 3º da Instrução CVM 476 para a distribuição dos CRI.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

**BANCO MODAL S.A.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

#### **Anexo V-B – Declaração da Companhia Securitizadora**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários de sua 84ª (octogésima quarta) emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução CVM 476 que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;
- (ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais s emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;
- (iii) verificou com base na declaração prestada pela Devedora no âmbito da cláusula 3.6.2. das Notas Comerciais, que os direitos creditórios que serão objeto de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação;
- (iv) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.*", celebrado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito na cláusula 10.1(xxviii) do Termo de Securitização; e
- (v) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

E-mail:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

#### **Anexo V-C – Declaração de Custódia**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão da CCI, **DECLARA**, que, em 22 de novembro de 2022, procedeu:

nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia da (a) Escritura de Emissão da CCI; (b) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (c) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (d) o Termo de Securitização; e (e) os boletins de subscrição dos CRI, objeto do regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.*" celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

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

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, São Paulo - SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 84ª (octogésima quarta)
Número da Série: em série única
Emissor: True Securitizadora S.A.
Quantidade: 94.000 (noventa e quatro mil)
Forma: Nominativa e Escritural

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

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

---

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



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

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

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 22</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525</b>
<b>Data de Vencimento: 07/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&amp;P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 42</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 274</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 45</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50</b>
<b>Data de Vencimento: 22/03/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 50</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 46</b>
<b>Data de Vencimento: 07/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,86% 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 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.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 51</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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</b>	

51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 88	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 39.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 39
<b>Data de Vencimento:</b> 19/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 7,5014% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 119	<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> 19/02/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 137	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.634.532,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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.

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 143	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.214.253,34	<b>Quantidade de ativos:</b> 40214
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos 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> 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>Inadimplementos 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>Inadimplementos 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.	

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

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez	

(equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 174</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26</b>	<b>Quantidade de ativos: 1200</b>
<b>Data de Vencimento: 28/10/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 34,15% 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 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.</b>	

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 189</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos 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: (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>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 192</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18600</b>
<b>Data de Vencimento: 12/03/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



<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:</b> CRI	
<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:</b> CRI	
<b>Série:</b> 208	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 107.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 107000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 209	<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> 13/12/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 212	<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> 16/02/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 215	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 38.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 380
<b>Data de Vencimento:</b> 22/08/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% 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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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.	

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

<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: 226</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 650</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.	

Garantias: Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 233	<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> 10/10/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 235	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 160.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 160000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> 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	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 238	<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 + 5,0508% 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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 239</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 82000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 240</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 118000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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.	
<b>Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 241</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 82000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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.	
<b>Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 244</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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 AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.</b>	

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 246</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 88750</b>
<b>Data de Vencimento: 19/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

<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: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.</b>

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<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.	
<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>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 255	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 2000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<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.	
<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>	

<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>	
<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.	
<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>	

<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>	
<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 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>	
<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.	
<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>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 259</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>	
<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.
<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>

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 261</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/10/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 271</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44948</b>
<b>Data de Vencimento: 12/08/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,25% 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 Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 272</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7932</b>
<b>Data de Vencimento: 12/08/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 41,89% 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 Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.</b>	

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

<b>Série:</b> 277	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 203.045.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 203045
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 278	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 203.045.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 203045
<b>Data de Vencimento:</b> 19/12/2029	
<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 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	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 279	<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> 16/11/2021	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 280	<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> 15/03/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

<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.	
<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: 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;	

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

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

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 293	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 58.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 58000
<b>Data de Vencimento:</b> 03/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% 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 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.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 294</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 58000</b>
<b>Data de Vencimento: 03/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 303</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 03/05/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% 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 Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 311</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 14/02/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 312</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 14/02/2039</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 313</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/05/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 314</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/05/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 319</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: 13/03/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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;	
<b>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</b>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 320</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/03/2026</b>	

<b>Taxa de Juros:</b> .
<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;
<b>Garantias:</b> (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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 325	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 64.066.609,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 64066609
<b>Data de Vencimento:</b> 07/03/2031	
<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) 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.	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 341</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 175390</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 índice 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.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 354	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 54000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/01/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
<b>Garantias:</b> (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> 1	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.667.125,40	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/11/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 105000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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;</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% 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) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 800000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/07/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fiança - prestada pelo Fiador GRUPO MATEUS S.A.; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2023</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 Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 19.547.045,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 19547045
<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 1	<b>Emissão:</b> 37
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 03/07/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Garantia Fidejussória;	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 26.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 26000000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 69
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (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).	



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

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.344.675,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20344675</b>
<b>Data de Vencimento: 11/09/2023</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:</b> (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.	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6000</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:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 45
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 11% 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: 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:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 61
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do 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) 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 inadimplência 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.	

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

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.185.615,39	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/04/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 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) 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;	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 7
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.269.467,60	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2041	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% 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 Imóvel; (ii) Apólices de Seguro; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 10
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.500,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 21500
<b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% 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> 2	<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> 15/06/2029
<b>Taxa de Juros:</b> 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	
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).	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</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: (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: 3</b>	<b>Emissão: 53</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17433902</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: (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: 3</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6000</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: (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: 4</b>	<b>Emissão: 53</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1743390</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: (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: 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.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
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	

<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: (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: 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: (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: 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: (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: 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>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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: 9	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00	Quantidade de ativos: 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% 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: 10	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00	Quantidade de ativos: 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



<b>Série:</b> 14	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.108.014,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8108014
<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> 15	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.216.029,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16216029
<b>Data de Vencimento:</b> 28/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<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> 16	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.858.420,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7858420
<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> 17	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.007.061,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 18	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.007.061,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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.	

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

Série: 19	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1

<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	
<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.	
<b>Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.</b>	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<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	
<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.	
<b>Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.</b>	

<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	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

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

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 384</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: 09/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 391</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 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; e (ii) Fundo de Despesas.</b>	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à quitação 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	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.804.716,89	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2053	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 417	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2053	
<b>Taxa de Juros:</b> .	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 418	<b>Emissão:</b> 418
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<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> Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 424	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.133.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 425	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.133.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 426	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.133.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 54133
<b>Data de Vencimento:</b> 08/07/2041	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 427</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/07/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> 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.	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 434</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: 20/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 439</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos 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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 440</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 56000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2031</b>	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 445</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: 20/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: (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.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 447</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 655000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2040</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,93% 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 Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 454</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 160000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 455</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:</b> 15/09/2025
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

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

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

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

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

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 478	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 69.880.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 69880
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 479	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 69.880.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 69880
<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.	

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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 500

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00

Quantidade de ativos: 115000

Data de Vencimento: 25/03/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 509

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00

Quantidade de ativos: 300000

Data de Vencimento: 15/03/2027

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

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 600.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 600000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 16
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 480.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 480000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 33</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15800</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<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 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</p>	

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 23</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 350000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 102% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

**Anexo VII-A**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS**

<b>IMÓVEIS (RGI/Endereço)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>Valor pago pelo imóvel, conforme Carta de Arrematação atualizada pela SELIC</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos imóveis (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Imóveis</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Hermany – Matrículas nº 2.236 e 23.398 no Registro de Imóveis de Ibirubá, RS. (Matriz Cereais Werlang)	Devedora	Sim	R\$ 27.122.402,21	R\$ 27.122.402,21	28,85%	Não
Esquina São Carlos – Matrícula 17.772 no Registro de Imóveis de Ibirubá, RS. (Filial Cereais Werlang)	Devedora	Sim	R\$ 27.859.371,31	R\$ 27.859.371,31	29,64%	Não
Faxina - Matrículas nº 37.034 e 41.473	Devedora	Sim	R\$ 27.248.462,71	R\$ 24.281.844,52	25,83%	Não



no Registro de Imóveis de Santana do Livramento, RS. (Matriz Agrosoja)						
Coxilha Santo Inácio – Matrícula nº 42.279 no Registro de Imóveis de Santana do Livramento, RS. (Filial Agrosoja)	Devedora	Sim	R\$ 14.739.381,96	R\$ 14.736.381,96	15,68%	Não
TOTAL			R\$ 96.969.618,19	R\$ 94.000.000,00	100,00%	

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.)

## **ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), com força de escritura pública, celebrado nos termos da Lei nº 14.420, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.420/22**”) e do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“**Lei n.º 10.931/04**”):

- (1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e
- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Instituição Custodiante**”);

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os termos e as condições a seguir descritos:

## **2 Definições**

- a) As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI não expressamente aqui definidos que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de CCI, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pela Devedora, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local:

<b>“B3”:</b>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
<b>“BACEN”:</b>	Significa o Banco Central do Brasil;
<b>“CCI”:</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
<b>“CNPJ”:</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

<b>“Créditos Imobiliários”:</b>	A totalidade dos créditos aos quais a Emissora tem direito na qualidade de subscritora da totalidade das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
<b>“CRI”:</b>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª (octogésima quarta) emissão, em série única, da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização;
<b>“Conta do Patrimônio Separado”:</b>	Conta corrente nº 56939-8, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Securitizadora;
<b>“Contrato de Custodiante e Registrador”:</b>	Significa o contrato a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei 14.430/22 e da Lei nº 10.931/04;
<b>“CVM”:</b>	Comissão de Valores Mobiliários;
<b>“Data de Emissão da CCI”:</b>	A data de emissão das Notas Comerciais, qual seja 25 de novembro de 2022;
<b>“Data de Vencimento”:</b>	A data de vencimento das Notas Comerciais, qual seja 11 de novembro de 2027;
<b>“Devedora”:</b>	<b>COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA.</b> , sociedade cooperativa de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mauá, nº 2359, CEP 98.200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.657.259/0001-09;
<b>“Dia(s) Útil(eis)”:</b>	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul;
<b>“Documentos da Operação”:</b>	Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) a Escritura de Emissão da CCI; (vi) o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada e Outras Avenças” a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário ( <b>“Contrato de Cessão Fiduciária”</b> ); (vii) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário ( <b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</b> ); (ix) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças” a ser celebrado a ser celebrado pela Devedora na figura de fiduciante e pelo Titular da Nota Comercial na figura de fiduciário ( <b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos”</b> , em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária, <b>“Contratos de Garantia”</b> ); (viii) as declarações de investidores

	profissionais dos CRI; e (x) os boletins de subscrição dos CRI;
<b>“Emissora”:</b>	A <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada;
<b>“Escritura de Emissão de CCI”:</b>	A presente <i>“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”</i> ;
<b>“Instituição Custodiante”:</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>“Imóveis Lastro”</b>	Conforme identificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI;
<b>“IPCA”:</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE;
<b>“Notas Comerciais”:</b>	As 94.000 (noventa e quatro mil) Notas Comerciais com garantia real, em série única, para colocação privada, emitidas pela Devedora, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais);
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	Obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas no Termo de Emissão e nas Notas Comerciais, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e encargos relativos às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pelo Devedora perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Notas Comerciais e aos Encargos Moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação ao CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, para ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar no âmbito da Emissão, da Oferta, dos CRI e/ou em virtude da constituição, manutenção, execução e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a Emissão, a Oferta, os CRI e/ou a execução e/ou a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme aplicável.
<b>“Patrimônio Separado”:</b>	O patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pela Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<b>“Regime Fiduciário”</b>	Regime fiduciário instituído pela Emissora do artigo 25 da Lei nº 14.430 sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado;
<b>“Sistema de Negociação”:</b>	Tem o significado disposto na Cláusula 4f) abaixo;
<b>“Termo de Emissão”:</b>	O <i>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.”</i> , celebrada nesta

	data entre a Devedora e a Emissora;
<b>“Termo de Securitização”:</b>	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda.</i> ”, celebrado na presente data, entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , na qualidade de agente fiduciário;
<b>“Titular da CCI”:</b>	O titular da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo; e
<b>“Titular(es) de CRI”:</b>	O(s) titular(es) dos CRI, individualmente e/ou em conjunto, conforme aplicável.

### 3 Objeto da Escritura de Emissão de CCI

#### a) Emissão da CCI:

- i) O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão de 1 (um) CCI integral, conforme as características previstas na Cláusula 4 e no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
- ii) A CCI ora emitida, representativa dos Créditos Imobiliários, será vinculada aos CRI que serão emitidos pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

### 4 Características da CCI

#### a) Valor da Emissão:

- i) A CCI é emitida, nesta data, no valor descrito no Anexo I, que corresponde a 100% (cem por cento) do valor nominal global dos Créditos Imobiliários.

#### b) Quantidade de Títulos:

- i) Será emitida 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

#### c) Forma:

- i) A CCI será emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

#### d) Série e Número:

- i) A CCI possui a série e o número identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

#### e) Prazo, Data de Vencimento e valor das prestações:

- i) A CCI terá o prazo, vencimento final e valor das prestações indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

#### f) Sistema de Negociação:

- i) A CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central

do Brasil e/ou pela CVM que venha a ser contratado pela Devedora. Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tal Sistema de Negociação (conforme abaixo definido). A cessão da CCI implica a automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário da CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável (“**Sistema de Negociação**”).

**g) Custódia da CCI:**

- i) Neste ato, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei n.º 10.931/04, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para custódia de 01 (um) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, o que deverá ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis da data de assinatura desta ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, e previamente ao registro da CCI ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, no Sistema de Negociação. Adicionalmente, a Emissora disponibilizará à Instituição Custodiante 1 (uma) via digital do Termo de Emissão das Notas Comerciais devidamente assinada.
- ii) A Instituição Custodiante será responsável: **(i)** pela custódia da via digital da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os dados e informações necessários ao lançamento destes no Sistema de Negociação. Na hipótese de a presente Escritura de Emissão de CCI vir a ser assinada em via física, ficará a Instituição Custodiante responsável pela custódia de 01 (uma) via original eletronicamente emitida da Escritura de Emissão de CCI.
- iii) A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pela B3, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- iv) A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, sem prejuízo do disposto na Cláusula vii) abaixo, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.
- v) Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação, nos termos da Cláusula 6a) abaixo, independentemente de anuência da Instituição Custodiante.

- vi) Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
  - vii) Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:
    - (1) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, depósito da CCI na conta da Emissora ou de quem este indicar, bloqueio (vinculação) e retirada junto à B3 mediante solicitação da Emissora e/ou credor da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI;
    - (2) efetuar o registro da CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos; e
    - (3) comunicar a B3 sempre que houver qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte a CCI ora emitida, inclusive aquelas decorrentes de modificações de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização antecipada parcial dos Créditos Imobiliários e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema.
  - viii) Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciada para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3, a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará nova instituição custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3.
- h) Dívida Líquida e Certa:**
- i) Os Créditos Imobiliários neste ato representados pela CCI constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 20 da Lei n.º 10.931/04.
- i) Encargos Moratórios:**
- i) Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão das Notas Comerciais, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.
- j) Multas:**
- i) As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, às CCI, são aquelas discriminadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.
- k) Local e Forma de Pagamento:**
- i) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão pagos, através de depósito pela Devedora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme estipulado no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
- l) Pagamento Antecipado:**

- i) As regras aplicáveis ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

**m) Vencimento Antecipado:**

- i) As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
- ii) Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado, conforme termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, o Titular da CCI deverá considerar a totalidade da dívida decorrente das Notas Comerciais antecipadamente vencida, independentemente de notificação, interpelação, citação ou qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, podendo exigir o pagamento integral de todo o saldo devedor da CCI.

**n) Securitização:**

- i) A CCI será vinculada à emissão dos CRI, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“**Lei n.º 9.514/97**”).

**5 Garantias**

**a) Garantia:**

- i) A CCI será emitida sem garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as garantias descritas abaixo e conforme descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.
- ii) Com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas no Termo de Emissão e nas Notas Comerciais, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e encargos relativos às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pelo Devedora perante a Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Notas Comerciais e aos Encargos Moratórios e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação ao CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, para ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora venha a desembolsar no âmbito da Emissão, da Oferta, dos CRI e/ou em virtude da constituição, manutenção, execução e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a Emissão, a Oferta, os CRI e/ou a execução e/ou a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Equipamentos e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme aplicável (“**Obrigações Garantidas**”), as seguintes garantias serão constituídas:
  - iii) **Alienação Fiduciária de Imóveis:**

A alienação fiduciária de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor do Titular das Notas Comerciais, de determinados imóveis que serão de propriedade da Devedora, compreendidos atualmente nas matrículas de nº 2.236, 17.772 e 23.398 do Registro de Imóveis de Ibirubá, Rio Grande do Sul e



nº 37.034, 41.473 e 42.279 do Registro de Imóveis de Sant'Anna do Livramento, Rio Grande do Sul ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"), nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguem descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será celebrado até o dia útil anterior a Primeira Data de Integralização e registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

iv) **Alienação Fiduciária de Equipamentos:**

A alienação fiduciária de equipamentos, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor do Titular das Notas Comerciais, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos listados no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos ("**Alienação Fiduciária de Equipamentos**"), nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Equipamentos seguem descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos. O Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos será celebrado no prazo de até o dia útil anterior a Primeira Data de Integralização e registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos.

v) **Cessão Fiduciária:**

Cessão fiduciária, outorgada pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor do Titular das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, "**Garantias da Securitização**"), da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos de contratos de comercialização ("**Recebíveis**"), de valor mínimo equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da próxima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, devidas nos termos deste Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos valores recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), oriundos da liquidação financeira dos Recebíveis ou a que título for, em conta corrente de titularidade da Devedora, não movimentável por esta, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária ("**Conta Vinculada**"), mantida na Caixa Econômica Federal, na qualidade de banco arrecadador e administrador de tal Conta Vinculada, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária. Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguem descritos no Contrato de Cessão Fiduciária. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguem descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

## 6 **Cessão e Transferência da CCI**

a) **Vedação à Negociação:**

- i) Tendo em vista que a emissão da CCI serve à constituição de lastro para os CRI, a CCI não será negociada enquanto permanecer vinculada aos CRI.

## **7 Despesas e Tributos**

### **a) Despesas Relacionadas à Emissão da CCI:**

- i) Todas as despesas referentes à emissão da CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação, manutenção e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, até o limite dos recursos do Patrimônio Separado ou do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

### **b) Despesas Relacionadas às Notas Comerciais e aos Créditos Imobiliários:**

- i) Todas as demais despesas referentes às Notas Comerciais e aos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação das Notas Comerciais e/ou dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Titular da CCI, e no caso de sua vinculação à emissão dos CRI, do patrimônio separado da emissão dos CRI.

### **c) Tributos:**

- i) Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

### **d) Remuneração da Instituição Custodiante:**

- i) A Instituição Custodiante fará jus às remunerações previstas no Contrato de Custodiante e Registrador.
- ii) Serão devidos, além da remuneração disposta na Cláusula i) acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada por referida instituição. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros.
- iii) Os valores mencionados nos itens desta Cláusula d) acima serão atualizados anualmente pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IPCA e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- iv) As parcelas citadas nesta Cláusula d) serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- v) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez

por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios simples de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

- vi) A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula d) não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, desde que razoavelmente incorridas, até o limite dos recursos do Patrimônio Separado ou do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

## **8 Declaração da Instituição Custodiante**

### **a) Declaração da Instituição Custodiante:**

- i) A Instituição Custodiante declara que se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia da CCI, nos termos do regulamento da B3.

## **9 Declarações e Obrigações da Emissora**

- a) A Emissora responsabiliza-se pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, declarando que se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.
- b) A Emissora declara e garante expressamente que:
  - (1) é legítima titular dos Créditos Imobiliários;
  - (2) conforme declarado pela Devedora, os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
  - (3) conforme declarado pela Devedora, não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
  - (4) as cláusulas do Termo de Emissão das Notas Comerciais que origina os Créditos Imobiliários não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
  - (5) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI;
  - (6) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas; e

(7) nenhum valor relacionado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido.

- c) A Emissora e a Instituição Custodiante ficarão com uma via original eletronicamente emitida desta Escritura de Emissão de CCI e a Emissora deverá ficar com a posse no Termo de Emissão das Notas Comerciais.
- d) A Emissora obriga-se a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados aos Créditos Imobiliários.

## **10 Comunicações**

- a) As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) por correio eletrônico com sinalização eletrônica de leitura; ou (c) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo:

*Se para a Emissora:*

### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

*Se para a Instituição Custodiante:*

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

At.: Eugenia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7163

Correio eletrônico: corporate@vortex.com.br

- b) Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou as outras de tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.
- c) A mudança de qualquer dos endereços mencionados na Cláusula a) acima, deverá ser comunicada pela parte que tiver seu endereço alterado à outra.

## **11 Disposições Gerais**

- a) **Novação:**

- i) A eventual tolerância ou concessão do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará em alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei aplicável.

**b) Nulidade, Invalidade ou Ineficácia:**

- i) A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a tomar todas as providências necessárias, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**c) Caráter Irrevogável e Irretratável:**

- i) A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

**d) Título Executivo:**

- i) Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, considera-se cada CCI título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 20 da Lei n.º 10.931/04, somado ao artigo 784, XII do Código de Processo Civil, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação dos Créditos Imobiliários.

**e) Securitização:**

- i) A Emissora declara que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

**f) Aditamento:**

- i) Adicionalmente, qualquer alteração desta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

**g) Assinatura Digital.**

- i) Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

## **12 Foro**

- a) Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a Emissora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam esta Escritura de Emissão de CCI em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

*[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural, emitida em 22 de novembro de 2022, pela True Securitizadora S.A.)*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Karine Simone Bincoletto  
Cargo: Diretora

\_\_\_\_\_  
Nome: Rodrigo Henrique Botani  
Cargo: Diretor

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

Instituição Custodiante

\_\_\_\_\_  
Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
CPF: 446.451.268-22

\_\_\_\_\_  
Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre  
CPF: 089.729.846-20

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Rodrigo Bragatto Moura  
CPF: 035.428.795-84  
RG: 1312446048

\_\_\_\_\_  
Nome: Ana Carolina Henrique Campelo  
CPF/ME: 018.069.536-33  
RG: 14.970.058

## ANEXO I

### AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de novembro de 2022	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1 Emissor</b>					
TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP: 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social;					
<b>2 Instituição Custodiante</b>					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
<b>3 Devedora</b>					
COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA GENERAL OSÓRIO LTDA., sociedade cooperativa de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Ibirituba, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mauá, nº 2359, CEP 98.200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.657.259/0001-09;					
<b>4 Garantias:</b>					
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária;					
<b>5 Valor do Crédito Imobiliário:</b>					
R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.					
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> A “Termo de Emissão de Notas Comerciais Com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Cooperativa Agrícola Mista General Osório Ltda”, celebrada nesta data entre a Devedora e a Emissora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 94.000 (noventa e quatro mil) Notas Comerciais (“ <b>Notas Comerciais</b> ”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais).					
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Conforme descrito na Tabela do Anexo II.					
<b>6 Condições de Emissão</b>					
<b>6.1 PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL</b>	1.812 (mil oitocentos e doze) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de novembro de 2027;				
<b>6.2 VALOR PRINCIPAL</b>	R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), na Data de Emissão;				
<b>6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	N/A;				



<b>6.4 JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“ <b>Taxa DI</b> ”), acrescida de sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Sobretaxa</b> ” e, em conjunto com a Taxa DI, “ <b>Remuneração</b> ”).
<b>6.5 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	Pagamento semestral da Remuneração, a partir do 12º mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de maio de 2023 e o último, na Data de Vencimento;
<b>6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA</b>	Pagamento semestral de amortização programada, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, conforme previsto na tabela abaixo;
<b>6.7 LOCAL DE PAGAMENTO</b>	São Paulo, SP.
<b>6.8 ENCARGOS</b>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

#### Cronograma de Pagamentos

Nº de ordem	Data de Pagamento (NC)	Pagamento de Juros Remuneratórios	Amortização	Amortização
0				
1	13/12/22	Não	Não	0,0000%
2	12/01/23	Não	Não	0,0000%
3	13/02/23	Não	Não	0,0000%
4	13/03/23	Não	Não	0,0000%
5	13/04/23	Não	Não	0,0000%
6	11/05/23	Sim	Não	0,0000%
7	13/06/23	Não	Não	0,0000%
8	13/07/23	Não	Não	0,0000%
9	11/08/23	Não	Não	0,0000%
10	13/09/23	Não	Não	0,0000%
11	11/10/23	Não	Não	0,0000%
12	13/11/23	Sim	Sim	11,1111%
13	13/12/23	Não	Não	0,0000%
14	11/01/24	Não	Não	0,0000%
15	09/02/24	Não	Não	0,0000%
16	13/03/24	Não	Não	0,0000%
17	11/04/24	Não	Não	0,0000%
18	13/05/24	Sim	Sim	12,5000%
19	13/06/24	Não	Não	0,0000%
20	11/07/24	Não	Não	0,0000%
21	13/08/24	Não	Não	0,0000%
22	12/09/24	Não	Não	0,0000%
23	11/10/24	Não	Não	0,0000%
24	13/11/24	Sim	Sim	14,2857%
25	12/12/24	Não	Não	0,0000%

26	13/01/25	Não	Não	0,0000%
27	13/02/25	Não	Não	0,0000%
28	13/03/25	Não	Não	0,0000%
29	11/04/25	Não	Não	0,0000%
30	13/05/25	Sim	Sim	16,6666%
31	12/06/25	Não	Não	0,0000%
32	11/07/25	Não	Não	0,0000%
33	13/08/25	Não	Não	0,0000%
34	11/09/25	Não	Não	0,0000%
35	13/10/25	Não	Não	0,0000%
36	13/11/25	Sim	Sim	20,0000%
37	11/12/25	Não	Não	0,0000%
38	13/01/26	Não	Não	0,0000%
39	12/02/26	Não	Não	0,0000%
40	12/03/26	Não	Não	0,0000%
41	13/04/26	Não	Não	0,0000%
42	13/05/26	Sim	Sim	25,0000%
43	11/06/26	Não	Não	0,0000%
44	13/07/26	Não	Não	0,0000%
45	13/08/26	Não	Não	0,0000%
46	11/09/26	Não	Não	0,0000%
47	13/10/26	Não	Não	0,0000%
48	12/11/26	Sim	Sim	33,3333%
49	11/12/26	Não	Não	0,0000%
50	13/01/27	Não	Não	0,0000%
51	11/02/27	Não	Não	0,0000%
52	11/03/27	Não	Não	0,0000%
53	13/04/27	Não	Não	0,0000%
54	13/05/27	Sim	Sim	50,0000%
55	11/06/27	Não	Não	0,0000%
56	13/07/27	Não	Não	0,0000%
57	12/08/27	Não	Não	0,0000%
58	13/09/27	Não	Não	0,0000%
59	13/10/27	Não	Não	0,0000%
60	11/11/27	Sim	Sim	100,0000%

**ANEXO II**

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

<b>IMÓVEIS (RGI/Endereço)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>Valor pago pelo imóvel, conforme Carta de Arrematação atualizada pela SELIC</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos imóveis (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Imóveis</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Hermany – Matrículas nº 2.236 e 23.398 no Registro de Imóveis de Ibirubá, RS. (Matriz Cereais Werlang)	Devedora	Sim	R\$ 27.122.402,21	R\$ 27.122.402,21	28,85%	Não
Esquina São Carlos – Matrícula 17.772 no Registro de Imóveis de Ibirubá, RS. (Filial Cereais Werlang)	Devedora	Sim	R\$ 27.859.371,31	R\$ 27.859.371,31	29,64%	Não
Faxina - Matrículas nº 37.034 e 41.473 no Registro de	Devedora	Sim	R\$ 27.248.462,71	R\$ 24.281.844,52	25,83%	Não

Imóveis de Santana do Livramento, RS. (Matriz Agrosoja)						
Coxilha Santo Inácio – Matrícula nº 42.279 no Registro de Imóveis de Santana do Livramento, RS. (Filial Agrosoja)	Devedora	Sim	R\$ 14.739.381,96	R\$ 14.736.381,96	15,68%	Não
TOTAL			R\$ 96.969.618,19	R\$ 94.000.000,00	100,00%	